

203109/16

2016040606149

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Solberga Änge***

Registrerades av Bolagsverket 2016-04-07

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Solberga Änge, Gotland kommun, Gotlands län.

Organisationsnummer 769627-9475.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet**
- D. Preliminär finansieringsplan**
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
- F. Redovisning av lägenheterna**
- G. Övriga upplysningar**
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos**
- Bilaga 2 Känslighetsanalys**

A. Allmänna förutsättningar

2016040606151

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2014-04-09 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i juli månad 2016 och avslutas i juli månad 2016.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2016-02-29 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Gotland Visby Mullvaden 50

Adress: Artillerigatan 21B-D, 621 38 Visby.

Tomtarea: 5 527 m²

Bostadsarea: 2 156 m²

Byggnadernas antal och utformning: 3 st. flerbostadshus i 3 våningsplan (vindsförråd plan 4).

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Gotlands Energi AB (GEAB).

Undercentral är belägen i Hus 3.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

3 st hissar.

Anslutning till TV/data/telefoni.

Gemensamma utrymmen

1 st tvättstuga belägen i hus 3.

1 st miljörum.

1 st cykelrum.

3 st barnvagnsrum.

Parkering redovisas i avsnitt F

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Visby Mullvaden ga:32 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av gemensamhetslokal.

I gemensamhetsanläggningen Visby Mullvaden ga:32 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastighet Mullvaden 49.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för ca 33,3% (28/84-andelar) av driftskostnaderna.

Servitut m.m.

Fastigheten belastas av en nyttjanderätt för tele till förmån för Skanova.

Viss mark inom Fastigheten skall enligt detalplan vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, vilket i framtiden kan leda till ledningsrätter.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta.
Stomme	Betong.
Yttervägg	Sandwich element av betong.
Yttertak	Bandtäckning av plåt.
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation	Till- och frånluftssystem med värmeväxling (FTX-system).
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i vindsplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Parkett, klinker vid entré.
Vardagsrum	
Golv	Parkett.
Sovrum	
Golv	Parkett.
Klädkammare/Förråd	
Golv	Parkett.
Kök	
Golv	Parkett.
Utrustning	Skåpinredning, diskmaskin, induktionshäll, fläkt, ugn och micro, Kyl/Frys alternativt Kyl och Frys.
Badrum	
Golv	Klinker.
Utrustning	Wc, handfat med komodskåp, duschutrustning, duschväggar.
WC/Dusch	
Golv	Klinker.
Utrustning	Wc, handfat, duschutrustning, duschväggar.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

Byggfelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	10 000 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	78 000 000 kr
SUMMA	88 000 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 35 400 000 kr.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termin- säkring
Lån 1	7 900 000 kr	Pantbrev	1,29	2	50-årig serie	<input checked="" type="checkbox"/>
Lån 2	7 900 000 kr	Pantbrev	1,33	3	50-årig serie	<input checked="" type="checkbox"/>
Lån 3	7 800 000 kr	Pantbrev	1,9	5	50-årig serie	<input checked="" type="checkbox"/>

*) Lån markerade med är terminssäkrade inom angiven bindningstid.

Summa lån	23 600 000 kr
Insatser	64 400 000 kr
Summa	88 000 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda februari månad 2016.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 1 563 100 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning

Individuellt uppmätt förbrukning¹ per lgh av hushållsel (bedömd kostnader). 90 000 kr

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 200-400 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning.

I årsavgiften ingår basutbud TV.

Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang direkt med operatör för Data/Tele.

Övriga intäkter

Intäkt bilplatser: 5 st Carportar á 500 kr, 11 öppna P-platser á ca 320 kr med motorvärmare samt 12 st P-platser á 220 kr/månad. 103 900 kr

SUMMA INTÄKTER 1 757 000 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor 355 000 kr
Amorteringar 37 900 kr

**Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i
förekommade fall**

781 400 kr

2016040606156

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsservice
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)
Energiarvode
Trappstädning
Utestädning (inkl snöröjning)
Styrelsearvode
Revisionsarvode
Försäkringar
Uppvärmning (föreningens förbrukning för gemensamma ytor)
Elförbrukning (Föreningens förbrukning)
Hushållsel¹
Vattenförbrukning (Föreningens förbrukning för gemensamma ytor)
TV (basutbud)
Renhållning/sophämtning
Hisservice
Serviceavtal
Gemensamhetsanläggning
Förbrukningsmaterial
Reparationer (löpande underhåll)

¹ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift² - kr

SUMMA KOSTNADER 1 174 300 kr

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan. 264 000 kr

Överskott exkl avskrivningar. 318 700 kr

SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFONDI 1 757 000 kr

² För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.
(se bilaga 1 Ekonomisk prognos)

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

2016040606157

Hus nr Littera	Antal						Beräknad tidpunkt för inflyttning
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	S:a	
Hus nr 1	-	3	4	1	1	9	juli 2016
Hus nr 2	1	3	4	2	-	10	juli 2016
Hus nr 3	1	2	4	2	-	9	juli 2016
Summa	2	8	12	5	1	28	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser*	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
				5	28

* varav 16 st med motorvärmare, därav 2 st är HK-platser (avgiftsbelagd) samt 5 st är besöksplatser.

Lägenhetsförteckning
Solberga Änge, RBA (43162)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data				
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftkostn./mån	Andelstal	Andelstal	Insats				
1111	1001	1	1	1	84,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 400 000	59 498	4 958	300	0,038064	0,037267					
1112	1002	1	1	2	59,0 m²	2	RK	B	Ing B	1 625 000	45 352	3 779	200	0,029014	0,025233					
1113	1003	1	1	3	80,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 150 000	57 773	4 814	300	0,036961	0,033385					
1121	1101	2	2	4	84,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 475 000	59 498	4 958	300	0,038064	0,038432					
1122	1102	2	2	2	59,0 m²	2	RK	B	Ing B	1 675 000	45 352	3 779	200	0,029014	0,026009					
1123	1103	2	2	5	96,0 m²	4	RK	B, WcD	Ing B	2 925 000	68 124	5 677	300	0,043583	0,045419					
1131	1201	3	3	4	84,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 600 000	59 498	4 958	300	0,038064	0,040373					
1132	1202	3	3	2	59,0 m²	2	RK	B	Ing B	1 775 000	45 352	3 779	200	0,029014	0,027562					
1133	1203	3	3	6	129,0 m²	5	RK	B, WcD	Ing B	3 900 000	82 498	6 875	400	0,052778	0,060559					
1211	1001	1	1	1	84,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 500 000	59 498	4 958	300	0,038064	0,038820					
1212	1002	1	1	2	59,0 m²	2	RK	B	Ing B	1 675 000	45 352	3 779	200	0,029014	0,026009					
1213	1003	1	1	3	80,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 200 000	57 773	4 814	300	0,036961	0,034161					
1221	1101	2	2	4	84,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 575 000	59 498	4 958	300	0,038064	0,039984					
1222	1102	2	2	2	59,0 m²	2	RK	B	Ing B	1 775 000	45 352	3 779	200	0,029014	0,027562					
1223	1103	2	2	5	96,0 m²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 025 000	68 124	5 677	300	0,043583	0,046972					
1231	1201	3	3	4	84,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 700 000	59 498	4 958	300	0,038064	0,041925					
1232	1202	3	3	2	59,0 m²	2	RK	B	Ing B	1 875 000	45 352	3 779	200	0,029014	0,029115					
1233	1203	3	3	5	96,0 m²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 150 000	68 124	5 677	300	0,043583	0,048913					
1241	1302	4	4	7	39,5 m²	1	RK	B	Ing B	1 300 000	34 181	2 848	200	0,021867	0,020186					
1311	1001	1	1	1	84,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 350 000	59 498	4 958	300	0,038064	0,036491					
1313	1003	1	1	3	80,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 150 000	57 773	4 814	300	0,036961	0,033385					
1321	1101	2	2	4	84,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 425 000	59 498	4 958	300	0,038064	0,037655					
1322	1102	2	2	2	59,0 m²	2	RK	B	Ing B	1 675 000	45 352	3 779	200	0,029014	0,026009					
1323	1103	2	2	5	96,0 m²	4	RK	B, WcD	Ing B	2 875 000	68 124	5 677	300	0,043583	0,044643					
1331	1201	3	3	4	84,0 m²	3	RK	B	Ing B	2 550 000	59 498	4 958	300	0,038064	0,039596					
1332	1202	3	3	2	59,0 m²	2	RK	B	Ing B	1 775 000	45 352	3 779	200	0,029014	0,027562					
1333	1203	3	3	5	96,0 m²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 000 000	68 124	5 677	300	0,043583	0,046584					
1341	1301	4	4	7	39,5 m²	1	RK	B	Ing B	1 300 000	34 181	2 848	200	0,021867	0,020186					
28 st					2156,0					64 400 000	1 563 097	130 252	7 500	1,000000	1,000000					

G. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

2016040606159

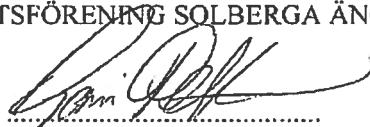
Visby 2016-03-16

RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SOLBERGA ÄNGE.



Namnförtydligande

Margareta Carlström Nilén



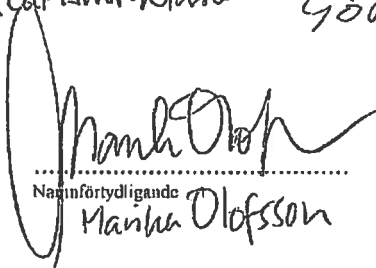
Namnförtydligande

Göran Pettersson



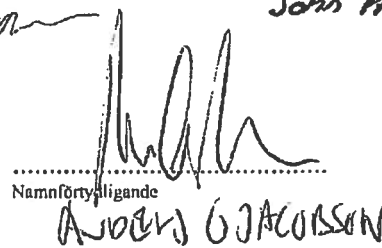
Namnförtydligande

John Asperdal



Namnförtydligande

Manka Olofsson



Namnförtydligande

ANDERS O. JACOBSSON

2016040606160

H. INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Solberga Änge.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2016-03-16 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

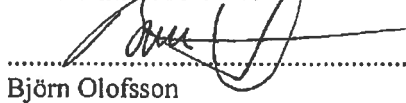
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2016-03-04
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2014-12-13
- Riksbyggenavtal, upprättat 2016-02-29
- Köpekontrakt, fastighet upprättat 2016-03-11
- Kreditoffert daterad 2015-03-26, Terminssäkring daterad 2016-02-04
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2016-02-29
- Underhållsplan, daterad 2016-02-29
- Avskrivningsplan 120 år, utskriftsdatum 2016-03-10
- Beräkning av taxeringsvärde, utskriftsdatum 2016-02-25

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

Stockholm 2016-04-05


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2016-04-05


Björn Olofsson

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

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter bostäder	1 563 100	1 594 400	1 626 200	1 658 800	1 691 900	1 725 800	1 905 400
Intäkter bilplatser	103 900	103 900	103 900	103 900	103 900	103 900	103 900
Individuell mätning legh	90 000	91 800	93 600	95 500	97 400	99 400	109 700
Summa intäkter	1 757 000	1 790 100	1 823 700	1 858 200	1 893 200	1 929 100	2 119 000
Kostnader							
Räntor	355 000	354 400	353 700	353 100	352 300	351 500	346 300
Amorteringar	37 900	41 100	44 400	48 100	52 100	56 400	83 800
Driftkostnader	781 400	797 000	813 000	829 200	845 800	862 700	952 500
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	1 174 300	1 192 500	1 211 100	1 230 400	1 250 200	1 270 600	1 382 600
Avsättning till underhållsfond	264 000	264 000	264 000	264 000	264 000	264 000	264 000
Överskott exkl avskrivningar (kassaflöde)	318 700	333 600	348 600	363 800	379 000	394 500	472 400
Ack kassaflöde exkl avskrivningar	318 700	652 300	1 000 900	1 364 700	1 743 700	2 138 200	4 344 000
Avskrivningar	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000
Resultat inkl avskrivningar	- 293 400	- 275 300	- 257 000	- 238 100	- 218 900	- 199 100	- 93 800
Ack resultat inkl avskrivningar	- 293 400	- 568 700	- 825 700	- 1 063 800	- 1 282 700	- 1 481 800	- 2 166 200
Accumulerad avsättning till underhållsfond	264 000	528 000	792 000	1 056 000	1 320 000	1 584 000	2 904 000
Antaganden							
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 1,29 %. Vid konvertering år 2, 4, 6, 8 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,29 %.							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,33 %. Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 1,33 %.							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,9 %. Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,9 %.							
Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.							
Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.							
Avskrivningarna resulterar i ett bokföringsmässigt underskott. Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning).							

Enligt underhållsplan

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond.

Inflationsantagande 2% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 563 100	1 594 400	1 626 200	1 658 800	1 691 900	1 725 800	1 905 400
Nettökning %		2,002	1,994	2,005	1,995	2,004	10,407 *)
Årsavgifter realt	1 563 100	1 563 137	1 563 053	1 563 124	1 563 054	1 563 110	1 563 092
%		0,002	-	0,002	-	0,001	-

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 563 100	1 594 300	1 704 800	1 815 700	1 848 500	1 959 200	2 135 300
Nettökning %		1,996	6,931	6,505	1,806	5,989	8,988 *)
Årsavgifter realt	1 563 100	1 563 039	1 638 601	1 710 975	1 707 728	1 774 508	1 751 690
%		-	4,830	9,460	9,253	13,525	12,065

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 563 100	1 594 300	1 783 500	1 972 700	2 005 200	2 192 700	2 355 200
Nettökning %		1,996	11,867	10,608	1,647	9,351	7,411 *)
Årsavgifter realt	1 563 100	1 563 039	1 714 245	1 858 919	1 852 495	1 985 996	1 932 084
%		-	9,670	18,925	18,514	27,055	23,606

*) År 11 jämfört med år 6

Inflationsantagande 3% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 563 100	1 606 000	1 650 000	1 695 400	1 741 700	1 789 500	2 046 800
Nettöökning %		2,751	2,733	2,752	2,731	2,744	14,378 *)
Årsavgifter reall	1 563 100	1 559 320	1 555 283	1 551 531	1 547 478	1 543 638	1 523 011
%	-	0,242	0,500	0,740	0,999	1,245	2,565

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 563 100	1 606 000	1 728 600	1 852 300	1 898 300	2 022 900	2 276 700
Nettöökning %		2,745	7,634	7,156	2,483	6,564	12,546 *)
Årsavgifter reall	1 563 100	1 559 223	1 629 371	1 695 117	1 686 615	1 744 971	1 694 079
%	-	0,248	4,240	8,446	7,902	11,635	8,379

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	1 563 100	1 606 000	1 807 300	2 009 300	2 055 000	2 256 400	2 506 700
Nettöökning %		2,745	12,534	11,177	2,274	9,800	11,093 *)
Årsavgifter reall	1 563 100	1 559 223	1 703 554	1 838 794	1 825 841	1 946 390	1 865 220
%	-	0,248	8,986	17,638	16,809	24,521	19,328

*) År 11 jämför med år 6