

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Visborgsgatan 51, GOTLANDS KOMMUN.
ORGANISATIONSNUMMER: 769624-5286

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys I
- J. Särskilda förhållanden
- K. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- L. Stadgar
- M. Teknisk besiktning
- N. Fastighetsinfo
- O. Registreringsbevis

Registrerades av Bolagsverket 2012-06-13

2012060504494

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Visborgsgatan 51 (769624-5286), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastighetsägaren till Visby Sälgen 9 i Gotlands kommun, Kåcu AB, har erbjudit föreningen att förvärva fastigheten via bolaget Fastighetsbolaget Hällarna AB med planerat tillträde den 15 juni 2012.

Fastigheten har 14 lägenheter och är belägen i Visby.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under maj månad 2012.

Teknisk statusbesiktning har den 2012-05-02 utförts av besikningsman Roine Ivarsson

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Visby Sälgen 9 i Gotlands kommun
Adress:	Visborgsgatan 51 A & B , 621 58 VISBY
Upplåtelseform:	Äganderätt
Tomtens areal:	1394 kvm
Antal byggnader:	1 byggnad
Byggnadsår:	1960, tillbyggt 2011-2012
Husets utformning:	Ett flerfamiljshus i 3 plan med inredd vind och källare under hela byggnaden. Källarplanet innehåller 4 lägenheter, tvättstuga och lägenhetsförråd.
Antal bostadslägenheter:	14
Lägenhetsarea:	1007 kvm
Fastighetsförsäkring:	Upphandling pågår
Typkod:	320, Hyreshusenhet.
Taxeringsvärde:	Nuvarande taxeringsvärde: 2 999 000 kr varav mark 908 000 kr.

Beräknat nytt taxeringsvärde

	Bostäder
Mark, kr	1 882 000
Byggnad, kr	10 551 000 000
Totalt, kr	10 552 882 000

2012060504495

Gemensamma anordningar och utrymmen

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
El:	Fastighetsmätare i el-central. Individuella mätare till respektive lägenheter placerade i källare.
Ventilation:	Mekanisk till och frånluft
Hiss:	Finns, nyinstallerad
Kabelteve/bredband:	Upphandling pågår
Tvättstuga:	Hög kvalitet på utrustningen, allt nytt
Sophantering:	Behållare för returpapper, plast, metall och hushållssopor finns.

Byggnadsbeskrivning

Källare.	Betonggolv, målade väggar och tak.
Vind:	Inredd till lägenheter
Antal våningar:	3 plan med och källare.
Grundläggning:	Källare av betong, nyanlagd.
Stomme:	Bärande väggar av tegel. Bjälklag av betong och takstolar av trä.
Fasadbeklädnad:	Puts, tilläggsisolerad 2012
Yttertak:	Tegel
Balkong:	Samtliga lägenheter ovan jord

Fönster: Målade träfönster med 3-glasrutor.

Portar/dörrar: Entréport i lättmetall

Trapphus: 2 st invändiga

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymmen/hall: Klinker

Kök: Trägol, elspis, kyl/frys, köksfläkt, skåp och bänkinredningar med målade luckor. En del lägenheter har också diskmaskin.

Hygienrum: Helkaklade badrum/duschplatser. tvättställ, wc-stol. Separat tvättstuga i källare, vissa lägenheter har egen tvättmaskin och torktumlare

Vardagsrum: Trägol, parkett

Övriga rum: Trägol, parkett

Samtliga lägenheter är nyrenoverad med nytt kök och badrum samt alla ytskikt nybelagda.

Underhållsbehov

Då fastigheten efter renovering och tillbyggnad är i nyskick så förekommer inget renoveringsbehov de närmaste 3-5 åren.

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv (kronor)

Köpeskilling fastighet	29 035 655
Lagfart	347 905
Föreningsbildning	0
Reparationsfond	20 000
Pantbrevskostnad	146 815
Summa total och slutlig känd anskaffningskostnad	29 550 375

D. Finansieringsplan år 1

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntor	Amortering	Summa
Lån	8 916 250	3 mån-4 år	3,82 %	340 601	88 524	429 125

Villkoren för lånen är baserade på kalkylerade räntor. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastighet.

Summa lån	8 916 250
Insatser	20 634 125
Upplåtelseavgifter	0
Summa finansiering	29 550 375

Finansiering och nedanstående kostnader och intäkter är beräknade utifrån antagandet att alla nuvarande hyreslägenheter ombildas.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kapitalkostnader

Räntor	340 601
Avskrivningar/amorteringar	88 524

Avskrivningar beräknas till en procent på anskaffningsvärdet exkl. mark. Amorteringar utgör en procent på belånat belopp.

Driftskostnader**200 000**

Hushållsel av respektive lägenhet bekostas av den enskilde medlemmen

Driftskostnader inkl moms

Ekonomisk / administrativ förvaltning	10 000
Vattenförbrukning	12 000
Uppvärmning	103 000
Elförbrukning	16 000
Renhållning	25 000
Försäkringar	12 000
Fastighetsskötsel / reparationer	10 000
Städning	12 000

Övriga kostnader

Fastighetsskatt	17 500
Avsättning/uttag underhållsfond	15 000
Summa kostnader år 1, inkl. amorteringar exkl. avskrivningar	661 625

Årsavgifter

497 369

Övriga intäkter

Hyror	164 256
Summa intäkter år 1	661 625

2012060504497

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	30 402
Belåning per kvm år 1	9 173
Insats/upplåtelseavgift per kvm	27 009
Driftskostnader per kvm år 1	206
Årsavgifter per kvm år 1	582

G. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Andels-tal %	Basinsats	Tillägg	Insats	Kr/kvm	Årsavg	Kr / m2	Hyra	Månads-avgift
0901	38	1 ROK	3,852	4,450	1 026 324		1 026 324	27 009	22 131	582		1 844
0902	37,5	1 ROK	3,801	4,391	1 012 820		1 012 820	27 009	21 840	582		1 820
0903	33,5	1 ROK	3,396	3,923	904 786		904 786	27 009	19 510	582		1 626
0904	32,5	1 ROK	3,294	3,806	877 777	-63 811	813 966	25 045	18 928	582		1 577
1001a	122,5	3 ROK	12,417	14,344	3 308 545		3 308 545	27 009	71 344	582		5 945
1002a	59	2 ROK	6,719								82 128	
1001b	39,5	1 ROK	4,004	4,625	1 066 837		1 066 837	27 009	23 005	582		1 917
1002b	59	2 ROK	5,980	6,909	1 593 503		1 593 503	27 009	34 362	582		2 863
1101a	124	3 ROK	12,569	14,520	3 349 058		3 349 058	27 009	72 218	582		6 018
1102a	59	2 ROK	6,719								82 128	
1101b	39,5	1 ROK	4,004	4,625	1 066 837		1 066 837	27 009	23 005	582		1 917
1102b	59	2 ROK	5,980	6,909	1 593 503		1 593 503	27 009	34 362	582		2 863
1201	111	4 ROK	11,251	12,998	2 997 947		2 997 947	27 009	64 646	582		5 387
1202	158	4 ROK	16,015	18,501	1 900 000		1 900 000	12 025	92 019	582		7 668
972				100,00	20 697 936	-63 811	20 634 125		497 369		164 256	41 447

Årsavgifternas fördelning

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

Lägenhet 1202 säljs oinredd. Lägenhet 0904 kontrakterades innan exakt storlek var klart.

H. Ekonomisk prognos

EKONOMISK PROGNOS

Löpande penningvärde

	År 1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	429 125	425 743	422 362	418 980	415 598	412 217	408 835
Låneräntor	340 601	337 219	333 838	330 456	327 074	323 693	320 311
Avskrivningar	88 524	88 524	88 524	88 524	88 524	88 524	88 524
Reservrad	0	0	0	0	0	0	0
DRIFTSKOSTNADER	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	225 232
Driftskostnader	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	225 232
Reservrad	0	0	0	0	0	0	0
ÖVRIGA KOSTNADER	17 500	17 850	18 207	18 571	18 943	19 321	19 708
Fastighetsskatt el motsv	17 500	17 850	18 207	18 571	18 943	19 321	19 708
mträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
INTÄKTER EXKL ÅRSAVGIFTER	-164 256	-164 256	-164 256	-164 256	-164 256	-164 256	-164 256
Hyror bostäder	-164 256	-164 256	-164 256	-164 256	-164 256	-164 256	-164 256
Hyror lokaler, p-platser mm	0	0	0	0	0	0	0
Inteintäkter	0	0	0	0	0	0	0
Bidrag m.m.	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	103 524	103 524	103 524	103 524	103 524	103 524	103 524
Amorteringar lån	88 524	88 524	88 524	88 524	88 524	88 524	88 524
Avsättningar underhåll	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Avsättningar andra ändamål	0	0	0	0	0	0	0
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%	3,82%
Intäktsräntor, viktat medel	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	854	854	854	854	854	854	854
NETTO FÖRE ÅRSAVGIFTER							
Nettokostnader	482 369	483 337	484 393	485 537	486 771	488 098	489 519
Nettoutbetalningar	497 369	498 337	499 393	500 537	501 771	503 098	504 519
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSAVGIFTER							
Löpande penningvärde, totalt	497 369	498 337	499 393	500 537	501 771	503 098	504 519
Löpande penningvärde/kvm	582	584	585	586	588	589	591
Fast penningvärde, totalt	487 617	478 986	470 589	462 418	454 470	446 737	405 766
Fast penningvärde/kvm	571	561	551	541	532	523	475

2012060504498

I. Känslighetsanalys I

KÄNSLIGHETSANALYS I

Fast penningvärde

	År 1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos							
Nettokostnader SEK	482 369	483 337	484 393	485 537	486 771	488 098	489 519
Nettoutbetalningar SEK	497 369	498 337	499 393	500 537	501 771	503 098	504 519
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	565	566	567	569	570	572	573
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	582	584	585	586	588	589	591
Huvudalternativ men låneränta +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	482 369	571 614	571 785	572 043	572 393	572 835	573 370
Nettoutbetalningar SEK	497 369	586 614	586 785	587 043	587 393	587 835	588 370
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	565	669	670	670	670	671	671
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	582	687	687	687	688	688	689
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	17,7%	17,5%	17,3%	17,1%	16,8%	16,6%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader SEK	482 369	485 337	488 493	491 840	495 387	499 137	503 097
Nettoutbetalningar SEK	497 369	500 337	503 493	506 840	510 387	514 137	518 097
Nettokostnader SEK/KVM/(BR)/ÅR	565	568	572	576	580	584	589
Nettoutbetalningar SEK/KVM/(BR)/ÅR	582	586	590	593	598	602	607
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift	0,0%	0,4%	0,8%	1,3%	1,7%	2,2%	2,7%

J. Särskilda förhållanden

J. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrättslägenhet skall erlägga årsavgift med belopp som styrelsen fattar beslut om. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av årsavgiften skall beslutas av föreningsstämman.

Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi skall vara i balans.

Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.

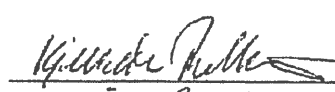
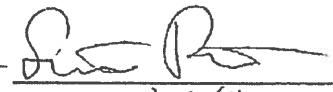
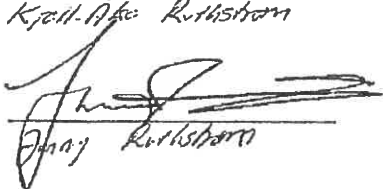
Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.

Föreningen är i grunden positiv till sommaruthyrning men varje uthyrning provas från fall till fall.

Denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande och kända förutsättningar.

Visby den 19/4 2012

Bostadsrättsföreningen Visborgsgatan

 Kjell-Nike Rutström	 Sören Rutström
 Johan Rutström	

2012060504499

221498/12 mml

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

2012061202205

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Visborgsgatan 51*, Gotlands kommun, organisationsnummer 769624-5286, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan 2012

Stadgar

Registreringsbevis

Besiktningsprotokoll, Roine Ivarsson, Projektengagemang AB, Visby, 2012-05-02

Garantiavtal

Bankkoffert, Nordea, 2012-05-14

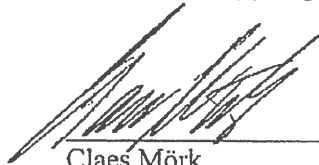
Aktieöverlåtelseavtal

Bilder från byggnationen

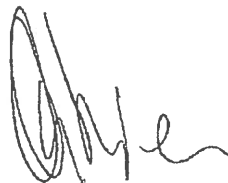
Fastighetsinfo

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2012-05-18



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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

M.Teknisk besiktning

Roine Ivarsson
Projektengagemang AB
Box 1344
621 24 VISBY
Tfn: 010-516 01 03
Växel: 0498-21 63 50
Fax: 0498-21 66 20
Uppdragsnr: 611287



1(4)

SÄLGEN 9 I VISBY Ombildning till bostadsrättsförening

UTLÅTANDE Över teknisk statusbesiktning

Besiktningens omfattning och genomförande

Besiktningen enligt detta utlåtande omfattar en okulär avsyning av till fastigheten hörande byggnader samt även tillhörande markanläggning.

Besiktningen är utförd som okulär besiktning utvändigt från gatuplan och invändigt i tillgängliga lägenheter och allmänna utrymmen.
Tak besiktigades från marknivå.

Byggnaderna har 14 st lägenheter (varav 6 st är under renovering och 8 st under nyproduktion och kommer att vara färdigställda 1 juni 2012).

Besiktningen omfattar inte installationer, såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, ventilation samt rökgångar och eldstäder.

I besiktningen ingår inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Utlåtandet kun ej läggas till grund för talan enligt jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Tid för besiktningen

2012-05-02

Uppdragsgivare

Ruthström & Larsson Bygg AB
Kanalen Lummelunda
621 71 Visby

Besiktningsman

Besiktningsman Roine Ivarsson, Projektengagemang kring Arkitektur AB
(byggnadsingenjör SBR)

Förutsättningar

Fastigheten Sälgen 9 består av 1 st bostadshus med 14 st lägenheter och källare och inredd vind. Fastigheten har under 2011-2012 renoverats och byggts till. Dessa arbeten är ej färdigställda.

Byggnaden allmänt

Fasader	putsade, tilläggsisolerade 2012.
Yttertak	enkupiga tegeltakpannor 2012.
Fönster	3-glas trä.
Entréddörrar	aluminium/glas.
Uppvärmning	fjärrvärme.
Ventilation	självdrag (OVK utförs i samband med slutbesiktning).
Vatten och avlopp	2011-2012.
Elinstallation	2011-2012.

Vid besiktningen konstaterade avvikelser från generellt fastighetsskick och andra omständigheter

INVÄNDIGT

-

Allmänna utrymmen

-

UTVÄNDIGT

-

Allmänt tekniskt omdöme

Fastigheterna kan i stort anses vara i nyskick.

Förslag till kostnadsbedömning avseende renoveringsbehov inom de närmaste tre till fem åren

Då fastigheten efter renovering och tillbyggnad är i nyskick så förekommer inget renoveringsbehov de närmaste 3-5 åren.

Sändlista

Utlåtande har 2012-05-04 översänts till:

Ruthström & Larsson Bygg AB
Kanalen Lummelunda
621 71 Visby

soren@gutekonsult.se

Husman Hagberg
Österväg 8
621 45 Visby

joakim.winthergard@husmanhagberg.se

Visby 2012-05-02

Roine Ivarsson
Roine Ivarsson
Byggnadsingenjör SBR

N. Fastighetsinfo



FASTIGHETSINFO

1 (1)

Fastighet

Beteckning: Gotland Visby Sälgen *9
Fastigh.reg: Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig
Inskrivn.reg: Ändringar t.o.m. 2012-02-28 redovisas, senaste ändring: 2012-02-23
Församling: Visby Domkyrkoförsamling (098001)
Adress(er): Visborgsgatan 51A, 51B
Ursprung: Visby Hällarna 1:7
Areal: Land: 1394,0 m² Vatten: 0,0 m² Totalt: 1394,0 m²
Koordinater: 1. X: 6392005 Y: 1648028 Registerkarta: -GOTLAND

Åtgärder: Tomtmätning, 1945-08-01, 0980K-S33/1945
 Övriga åtgärder, 1972-08-08,
 Ant: Arealuträkning

Rättigheter: Last: 1 Avtalservitut 09-IM1-64/2293 Ledning mm
Planer: Beslutade
 1. Stadsplan.: 0980K-A5/1944
 Datum: 1944-12-08 Registerkarta: 06889

Lagfart

1. Inskrivningsdag: 2008-11-27 Aktnr: 9972
 00556766-1797 Fastighetsbolaget Hällarna Ab
 Lummelunda Kanalen 425
 621 71 Visby
 Fång: Köp 2008-11-26
 Köpeskilling: 822 371 kr Avser hela fastigheten
 Andel: 1/1

Inskrivningar

1. Inskrivningsdag: 1964-07-01 Aktnr: 2293
 Förmånsordningsnr: 1
 Avtalservitut ledning mm

Inteckningar

1. Inskrivningsdag:	1969-09-10	Aktnr:	5138	Belopp:	331 700 kr
Förmånsordningsnr:	2				
2. Inskrivningsdag:	1990-04-25	Aktnr:	3623	Belopp:	1 180 000 kr
Förmånsordningsnr:	3				
3. Inskrivningsdag:	2012-02-23	Aktnr:	1294	Belopp:	3 488 300 kr
Förmånsordningsnr:	4	Status:	Skriftligt pantbrev		

Totalt 3 st, 5 000 000 kr

Taxeringsenheter

1. Taxeringsenhet, typ: 320 - Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
 Senaste taxering: 2011 Uppgiftsår: 2011
 Markvärde: 908 kkr Byggnadsvärde: 2 091 kkr Summa: 2 999 kkr

Värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
 Tax.värde: 908 kkr Riktvärdeområde: 0980034
 Byggrätt: 478 m² Riktvärde : 1 900 kr/m²

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för bostäder
 Tax.värde: 2 091 kkr Värderingsår: 1960
 Boarea: 382 m²

Tidigare taxering

1. Taxeringsenhet, typ: 320 - Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
 Tidigare taxering: 2007 Uppgiftsår: 2008
 Markvärde: 573 kkr Byggnadsvärde: 1 881 kkr Summa: 2 454 kkr

***** Lantmäteriet och Skatteverket 2012-04-02 *****

04301170

Treconia Fastighetsförmedling AB, Österväg 8, 621 45 Visby, Tel: 0498- 21 25 26, Fax: 0498- 21 25 10

2012060504503