

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

BORGEN 26

Registrerades av Bolagsverket 2012-05-18

Innehållsförteckning

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1	FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL MM	3
2.2	BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH BYGGNADSBESKRIVNING	3
2.3	BESKRIVNING AV VÅNINGSPLANEN OCH LÄGENHETER	4
2.4	GEMENSAMMA ANORDNINGAR	4
2.5	FRAMTIDA UNDERHÅLLSBEHOV	4
2.6	FÖRSÄKRING	5
2.7	TAXERINGSVÄRDE	5
2.8	SERVITUT	5
3	ANSKAFFNINGSKOSTNAD	5
4	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	5
5	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
5.1	KAPITALKOSTNADER, FINANSIERING	6
5.2	DRIFTSKOSTNADER	6
5.3	SKATTER	6
5.4	FONDAVSÄTTNINGAR	7
5.5	LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
5.6	EKONOMISK PROGNOSE	10
5.7	KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSKOSTANDEN	10
6	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11
7	INTYG	12

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Borgen 26, 769621-8945, har till ändamål att inneha fastigheten Gotland Visby Borgen 26 med adress Bredgatan 2 A, 2B och Södertorg 17 Visby, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt har ägt rum i flertalet lägenheter.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m m avser slutliga kostnader.

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

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Gotland Visby Borgen 26
Adress:	Bredgatan 2 A, 2 B och Södertorg 17
Markareal:	1 934 kvm
Bostadsyta :	2 215 kvm
Lokalarea:	220 kvm

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

Värme:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk ventilation, värmeväxlare (FTX)
Vatten och avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnadsår:	1953
Om/nybyggnadsår:	2011/2012

Areor:	Bostäder	2 215 kvm
	Lokaler	220 kvm
Stomme:	Betong	
Fasader:	Puts	
Tak:	Tegel	
Grund:	Grundmurar av betong	
Värmedistribution:	Vattenradiatorer	

2.3 Beskrivning av våningsplanen och lägenheter

Plan 0:	Förråd, cykelrum, barnvagnsrum, städ- och soprum. Lokal 124 kvm (källaryta tillhörande lokalen) Del av ovanliggande bostadslägenhet 185 kvm
Plan 1:	10 bostadslägenheter om ca 374 kvm 1 lokal om 220 kvm
Plan 2:	15 bostadslägenheter om ca 604 kvm
Plan 3&4:	10 bostadslägenheter om ca 692 kvm
Gård:	4 bostadslägenheter om ca 360 kvm

Byggnaden inrymmer 1 lokal och 35 bostadslägenheter samt nybyggnation av 4 bostadslägenheter.

2.4 Gemensamma anordningar

Trapphus med två hissar
Sopkärl på baksidan av byggnaden
Förråd i källaren
Undercentral för fjärrvärme

2.5 Framtida underhållsbehov

Byggnaden är i gott skick. avloppstammar, elstammar, elsystem i lägenheter, badrum är utbytt överallt. Det beräknas inte finnas kostnader för underhåll eller andra åtgärder av betydelse

2.6 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

2.7 Taxeringsvärde

Fastigheten beräknas få följande taxeringsvärde:

Bostäder	32 600 000: -
Lokaler	2 960 000: -
Summa	35 560 000: -

2.8 Servitut

Fastigheten belastas ett avtalsservitut inskrivet 1988-07-13 med aktnummer 7096.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling inklusive omkostnader 100 145 000: -

Summa anskaffningskostnad 100 145 000: -

Förvärvet finansieras enligt följande:

- Insatser 70 145 000: -
- Lån 30 000 000: -

Summa finansiering 100 145 000: -

4 FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 551 074: -
Lokalhyror	295 600: -
Parkeringsplatser	115 200: -

Summa intäkter 1 961 874 kr

5 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Föreningens lån om 30 miljoner kronor beräknas få en genomsnittlig ränta om 4 procent.

Räntekostnad per år:	1 200 000: -
----------------------	--------------

5.2 Driftskostnader

Total årlig drift- och underhållskostnad uppskattas till 705 000 kronor. Varje kostnadspost baserar sig på en schablonmässig uppskattning. Trapphusstädningen kommer att utföras av medlemmar eller städbolag.

Fjärrvärme, vatten, el:	450 000: -
Renhållning/sotning:	85 000: -
Försäkring:	30 000: -
Kameral förvaltning:	60 000: -
Fastighetsskötsel & löpande reparationer	80 000: -

Totalt	705 000: -
---------------	-------------------

5.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fram till och med år 2017 utgår ingen avgift för bostadsdelen, därefter utgår halv avgift för år 6 - 10 (idag uppgår avgiften till 1302 kr/lgh/år). För lokaldelen utgår skatt med en procent av lokalens taxeringsvärde.

29 600:-

5.4 Fondavsättningar

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

0,1 % x 27 274 000

27 274: -

Avskrivning på byggnaden antas komma att rymmas inom fondavsättning.

Summa kostnader

1 961 874 kr

5.5 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	Rum	YTA	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
Bredgatan							
2A 1001	1	2	36	1,8440%	1 275 000	28 601	2 383
2A 1002	0&1	1+1	70	1,7712%	1 750 000	27 473	2 289
2A 1003	1	1	32	1,6466%	1 150 000	25 540	2 128
2A 1004	0&1	1+2	84	2,0258%	1 975 000	31 421	2 618
2A 1005	1	1	29	1,4959%	1 100 000	23 203	1 934
2A 1006	1	1	35	1,8076%	1 250 000	28 037	2 336
2B 1001	0&1	2+2	87	2,4673%	2 050 000	38 269	3 189
2B 1002	0&1	2+2	78	2,3114%	1 900 000	35 852	2 988
2B 1003	1	1	31	1,6102%	1 150 000	24 976	2 081
2B 1004	0&1	2+1	77	2,3478%	1 900 000	36 416	3 035
2A 1101	2	2	37	1,8959%	1 300 000	29 407	2 451
2A 1102	2	1	34	1,7712%	1 250 000	27 473	2 289
2A 1103	2	1	32	1,6674%	1 200 000	25 862	2 155
2A 1104	2	1	39	2,0258%	1 320 000	31 421	2 618
2A 1105	2	1	29	1,4959%	1 050 000	23 203	1 934
2A 1106	2	2	52	2,7218%	1 500 000	42 217	3 518
2A 1107	2	2	46	2,4049%	1 500 000	37 302	3 109
2A 1108	2	2	55	2,8361%	1 700 000	43 990	3 666
2A 1109	2	1	25	1,3193%	975 000	20 464	1 705
2A 1110	2	1	34	1,7661%	1 200 000	27 393	2 283
2A 1111	2	2	52	2,6802%	1 650 000	41 573	3 464
2B 1101	2	2	48	2,4673%	1 550 000	38 269	3 189
2B 1102	2	2	45	2,3114%	1 425 000	35 852	2 988
2B 1103	2	1	31	1,6102%	1 150 000	24 976	2 081
2B 1104	2	2	45	2,3478%	1 550 000	36 416	3 035
2A 1201	3&4	1	94	3,8100%	2 900 000	59 096	4 925
2A 1202	3&4	4	92	3,8048%	3 300 000	59 015	4 918
2A 1203	3	2	47	2,4361%	1 375 000	37 786	3 149
2A 1204	3&4	3	95	4,2541%	2 850 000	65 984	5 499
2A 1205	3&4	2	46	2,0206%	1 600 000	31 341	2 612
2A 1206	3&4	2	47	2,0336%	1 625 000	31 542	2 628
2A 1207	3&4	2	56	2,5893%	2 200 000	40 163	3 347
2B 1201	3	1	34	1,7505%	1 350 000	27 151	2 263
2B 1202	3&4	4	90	3,7632%	3 425 000	58 371	4 864
2B 1203	3&4	3	91	3,9814%	2 900 000	61 755	5 146
Södertorg							
17 1001	1,2&3	3	88	4,5710%	2 650 000	70 899	5 908
17 1002	1,2&3	3	88	4,5710%	2 650 000	70 899	5 908
17 1003	1,2&3	3	96	4,9865%	2 850 000	77 344	6 445
17 1004	1,2&3	3	88	4,7787%	2 650 000	74 122	6 177
SUMMA			2215	100,0000%	70 145 000	1 551 074	

Samtliga lägenhetsareor är framräknade från ritningar, avvikelser kan således förekomma.

Egen förbrukning av el ingår ej i årsavgifterna.

Lgh 2A 1002 består av BOA om 34 kvm och BIA om 36 kvm.

Lgh 2A 1004 består av BOA om 39 kvm och BIA om 45 kvm.

Lgh 2B 1001 består av BOA om 48 kvm och BIA om 39 kvm.

Lgh 2B 1002 består av BOA om 45 kvm och BIA om 33 kvm.

Lgh 2B 1004 består av BOA om 45 kvm och BIA om 32 kvm.

Lokal	Yta	Typ	Förfall	Årshyra
GBC	220	Kontor	2012-06-30	295 600

5.6 Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen bygger på en årlig inflation om 2%. Även taxeringsvärde och hyror antas öka med samma procentsats medan räntan antas vara 4% under hela kalkylperioden.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader							
Räntor	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	705 000	719 100	733 482	748 152	763 115	778 377	859 391
Fondavsättningar	27 274	27 819	28 376	28 943	29 522	30 113	33 247
Fastighetsavgift	29 600	30 192	30 796	31 412	32 040	32 681	36 082
Summa kostnader	1 961 874	1 977 111	1 992 654	2 008 507	2 024 677	2 041 170	2 128 720
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Hysesintäkter	410 800	419 016	427 396	435 944	444 663	453 556	500 763
Årsavgifter	1 551 074	1 558 095	1 565 257	1 572 563	1 580 014	1 587 614	1 627 957
Summa intäkter	1 961 874	1 977 111	1 992 654	2 008 507	2 024 677	2 041 170	2 128 720
Årsavgift/kvm/år	700	703	707	710	713	717	735

5.7 Känslighetsanalys för årskostnaden

Årsavgift om år:	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå 2% och antagen							
1. räntenivå	1 551 074	1 558 095	1 565 257	1 572 563	1 580 014	1 587 614	1 627 957
2. räntenivå + 0,5%	1 701 074	1 708 095	1 715 257	1 722 563	1 730 014	1 737 614	1 777 957
3. räntenivå +1%	1 851 074	1 858 095	1 865 257	1 872 563	1 880 014	1 887 614	1 927 957
4. räntenivå +1,5%	2 001 074	2 008 095	2 015 257	2 022 563	2 030 014	2 037 614	2 077 957
5. räntenivå -0,5%	1 401 074	1 408 095	1 415 257	1 422 563	1 430 014	1 437 614	1 477 957
6. räntenivå -1%	1 251 074	1 258 095	1 265 257	1 272 563	1 280 014	1 287 614	1 327 957
7. räntenivå -1,5%	1 101 074	1 108 095	1 115 257	1 122 563	1 130 014	1 137 614	1 177 957
Antagen räntenivå och antagen							
8. inflationsnivå +1%	1 551 074	1 561 310	1 571 848	1 582 695	1 593 862	1 605 357	1 621 743
9. inflationsnivå +2%	1 551 074	1 565 117	1 579 106	1 593 642	1 608 747	1 624 444	1 647 308
10. inflationsnivå -1%	1 551 074	1 554 585	1 558 131	1 561 712	1 565 329	1 568 982	1 572 672
11. inflationsnivå -2%	1 551 074	1 551 074	1 551 074	1 551 074	1 551 074	1 551 074	1 551 074

6 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som kapitalkostnader å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning m m samt kostnader för varmvatten.

Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

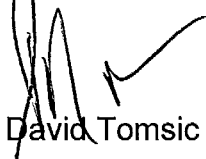
- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 23 april 2012



Hannah Bohwalli



David Tomsic



Joakim Holgersson

Intyg av ekonomisk plan avseende BRF Borgen 26

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Borgen 26, org nr 769621-8945, Gotlands kommun och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar, ekonomiska planen med lägenhetsregister, registreringsbevis, stadgar, fastighetsregisterutdrag, och i övrigt med förhållanden kända för oss.

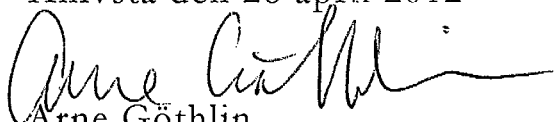
I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal.

Vi har ej besökt fastigheten och ej gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter, av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

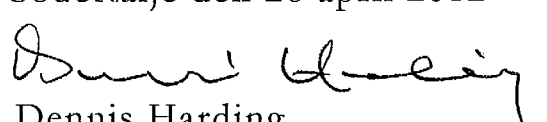
Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

Knivsta den 28 april 2012


Arne Göthlin
Byggnadsingenjör

Södertälje den 28 april 2012


Dennis Harding
Advokat

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