

# Ekonomisk plan

**Bostadsrättsföreningen Fårövägen 11 på Gotland**  
Organisationsnummer 769629-2171

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader och preliminär finansieringsplan
- D Beräkningar av föreningens årliga kostnader
- E Redovisning av bostadsrätter
- F Ekonomisk prognos
- G Känslighetsanalys
- H Nyckeltal
- I Överlåtelsebesiktning/underhållsplan
- J Försäkring
- K Särskilda förhållande / Styrelsens godkännande

*Ekonomisk plan upprättad*

2014-12-08

## A. ALLMÄNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fårövägen 11 på Gotland och som 2014-12-05 registrerats hos Bolagsverket med org. nr. 769629-2171 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket. I enlighet med vad som stadgas i 3kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv. Beräkningar av föreningens årliga kapitalkostnad och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i månad oktober 2014.

Inflyttning beräknas ske i december månad 2014

Bostadsrätterna skall uteslutande nyttjas för hotellanvändning

Förvärv av fastighet

Föreningen kommer att förvärva fastigheten under hösten 2014 genom förvärv av Fårösund Invest AB org.nr. 556719-8485 som är helägt dotterbolag till Holding i Go&B AB org.nr. 556986-8648. Tillvägagångssättet beskrivs under punkten K. Särskilda förhållande. Bostadsrätterna överlåtes med befintlig inredning.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Bunge Stucks 1:342
<i>Adress</i>	Fårövägen 11
	624 62 FÅRÖSUND ( Gotland)
<i>Tomtareal</i>	3711 kvm
<i>Taxeringsvärde</i>	633.000:- (byggnad 452.000:- mark 181.000:-)
<i>Byggår</i>	1981
<i>Antal bostadsrätter</i>	16
<i>Total kvm yta BOA ca</i>	360
<i>Byggnadernas antal</i>	3
<i>Antal plan</i>	1
<i>Uppvärmning</i>	Fjärrvärme
<i>Ventilation</i>	Mekanisk frånluft
<i>TV anslutning</i>	Ja
<b><i>Parkeringar</i></b>	
<i>Biluppställningsplatser</i>	Finns

### ***Kortfattad byggnadsbeskrivning***

<i>Grund:</i>	Betongplatta
<i>Stomme:</i>	Trästomme
<i>Yttervägg:</i>	Träpanel
<i>Yttertak:</i>	Betongpannor

### ***Kortfattad lägenhetsbeskrivning***

Hänvisning till bil. 1 teknisk beskrivning

### ***Lägenheternas utrustning:***

Möblerade

### C. KOSTNADER OCH FINANSIERINGSPLAN

Köpeskilling för fastigheten	7 185 200
Lagfartskostnad	41 250
Expeditionsavgift	900
Pantbrev	46 000
Föreningsbildning	80 000
Underhålls- och renoveringsfond	175 000
<b>Summa</b>	<b>7 528 350</b>

Lagfartskostnad är beräknad från det bokförda värdet då värdet är högre än tax.värde

Bokfört värde 2 750 000

#### *Preliminär finansieringsplan*

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Ränta / år	Amortering	Löptid
1	3 500 000	Pant	2,50%	87 500	35 000	3 år

**Totalt 3 500 000 87 500 35 000**

Summa lån 3 500 000

Insatser 4 028 350

**Summa finansiering 7 528 350**

#### *Amorteringsplan*

År 1 - 3 35 000 per år

Avsatta medel i form av avskrivning skall användas till amortering

## D. INTÄKTER OCH KOSTNADER

### Intäkter

#### Årsavgift

Årsavgift bostadsrätter	274 754	
Intäkter från Bostadsrättshavarna	48 000	Not 1

<b>Summa intäkter</b>	<b>322 754</b>	
-----------------------	----------------	--

#### Kapitalkostnader

Räntor	87 500	
Avskrivningar	35 000	

#### Drift och underhållskostnader

Fastighetsskötsel	11 000	
Ekonomisk förvaltning	51 250	
Vatten, avlopp	12 000	
Sopor	7 000	
El	10 000	
Uppvärmning	28 400	
Underhåll	35 000	

#### Övriga kostnader

Fastighetsskatt	19 360	
Försäkringar	9 809	
TV-avgift	4 000	
Driftsreserv	12 435	

<b>Summa kostnader</b>	<b>322 754</b>	
------------------------	----------------	--

<b>Resultat</b>	<b>0</b>	
-----------------	----------	--

Not 1. Brf innehavarna betalar ett schablonbelopp å 250:-/mån för hushållsel och uppvärmning.

Total yta BOA 360	Drift/underh./ övr.kostn./kvm	556
Kapitalkostnad 122 500	Ränta/amorteringar/kvm	340
Insatser 4 028 350		

### Avskrivningar och amorteringar

Avskrivningar beräknas utifrån en byggnads bedömda ekonomiska livslängd. Avskrivningarna påverkar resultatet men inte likviditeten och amorteringen påverkar likviditeten men inte resultatet.

Kassaöverskottet som uppkommer genom avskrivningarna används för att amortera föreningens lån. Är amorteringen högre än avskrivningarna blir det redovisade resultatet positivt.

## E. REDOVISNING AV BOSTADSRÄTTER

Andelstalen är beräknade yta/totalyta inom respektive grupp med hänsyn till läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelser på mindre än 5% av lägenheterna/lokalers area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift

Antal bostadsrätter	16
Yta bostadsrätter	360 kvm
Total insats	4 028 350 kr

### Bostadsrätter

#### Grupp 1

Beteckning	Kvm BRA	Andelstal	Insatser	Årsavgift	Månadsavgift	Utrustning
15	21,3	6,60%	244 950	16 508	1 376	WC/dusch
16	21,5	6,67%	247 250	16 663	1 389	WC/dusch
17	21,5	6,67%	247 250	16 663	1 389	WC/dusch
18	21,3	6,60%	244 950	16 508	1 376	WC/dusch
19	21,5	6,67%	247 250	16 663	1 389	WC/dusch
20	21,5	6,67%	247 250	16 663	1 389	WC/dusch
21	21,5	6,67%	247 250	16 663	1 389	WC/dusch
22	21,6	6,70%	248 400	16 740	1 395	WC/dusch
23	21,5	6,67%	247 250	16 663	1 389	WC/dusch
24	21,5	6,67%	247 250	16 663	1 389	WC/dusch
25	21,9	6,79%	251 850	16 973	1 414	WC/dusch
26	21,6	6,70%	248 400	16 740	1 395	WC/dusch
27	21,5	6,67%	247 250	16 663	1 389	WC/dusch
28	21,5	6,67%	247 250	16 663	1 389	WC/dusch
29	21,3	6,60%	244 950	16 508	1 376	WC/dusch
<b>Totalt</b>	<b>322,5</b>	<b>1</b>	<b>3 708 750</b>	<b>249 938</b>	<b>20 828</b>	

Till ovanstående månadsavgift tillkommer ett schablonbelopp á 250:-/mån för hushållsel och uppvärmning.

#### Grupp 2

Beteckning	Kvm BRA	Andelstal	Insatser	Årsavgift	Månadsavgift	Utrustning
30	37,6	100,00%	319 600	24 816	2 068	Pentry
<b>Totalt</b>	<b>37,6</b>	<b>1</b>	<b>319 600</b>	<b>24 816</b>	<b>2 068</b>	

Till ovanstående månadsavgift tillkommer ett schablonbelopp á 250:-/mån för hushållsel och uppvärmning.

## F. EKONOMISK PROGNOIS

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Intäkter</b>							
Årsavgift bostadsrätter	274 754	280 249	285 854	291 571	297 403	303 351	334 924
Intäkter från Bostadsrättshavare	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512
<b>Summa intäkter</b>	<b>322 754</b>	<b>329 209</b>	<b>335 793</b>	<b>342 509</b>	<b>349 359</b>	<b>356 346</b>	<b>393 435</b>
<b>Kostnader</b>							
Fastighetsskötsel	11 000	11 220	11 444	11 673	11 907	12 145	13 409
Ekonomisk förvaltning	51 250	52 275	53 321	54 387	55 475	56 584	62 473
Vatten, avlopp	12 000	12 240	12 485	12 734	12 989	13 249	14 628
Sopor	7 000	7 140	7 283	7 428	7 577	7 729	8 533
El	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Uppvärmning	28 400	28 968	29 547	30 138	30 741	31 356	34 619
Underhåll	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Fastighetsskatt	19 360	19 747	20 142	20 545	20 956	21 375	23 600
Försäkringar	9 809	10 005	10 205	10 409	10 618	10 830	11 957
TV-avgift	4 000	4 080	4 162	4 245	4 330	4 416	4 876
Driftsreserv	12 435	12 684	12 937	13 196	13 460	13 729	15 158
<b>Summa kostnader</b>	<b>200 254</b>	<b>204 259</b>	<b>208 344</b>	<b>212 511</b>	<b>216 761</b>	<b>221 097</b>	<b>244 109</b>
<i>Resultat före avskrivning</i>	122 500	124 950	127 449	129 998	132 598	135 250	149 327
Avskrivningar	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
<i>Resultat före finansnetto</i>	87 500	89 950	92 449	94 998	97 598	100 250	114 327
Räntekostnad	87 500	86 625	85 750	84 875	84 000	83 125	78 750
<b>Resultat</b>	<b>0</b>	<b>3 325</b>	<b>6 699</b>	<b>10 123</b>	<b>13 598</b>	<b>17 125</b>	<b>35 577</b>

## G. KÄNSLIGHETSANALYS

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Ränteförändring</b>							
Vid antagen räntenivå	274 754	280 249	285 854	291 571	297 403	303 351	334 924
Antagen räntenivå +1%	309 754	308 529	307 304	306 079	304 854	303 629	297 504
Årsavgiften höjs med	12,7%	12,3%	11,8%	11,4%	11,0%	10,5%	8,3%
<hr/>							
Vid antagen räntenivå	274 754	280 249	285 854	291 571	297 403	303 351	334 924
Antagen räntenivå +2%	344 754	348 674	352 704	356 846	361 103	365 476	395 474
Årsavgiften höjs med	25,5%	24,9%	24,3%	23,8%	23,2%	22,6%	19,7%
<hr/>							
Vid antagen räntenivå	274 754	280 249	285 854	291 571	297 403	303 351	334 924
Antagen räntenivå +3%	379 754	383 324	387 004	390 796	394 703	398 726	428 374
Årsavgiften höjs med	38,2%	37,5%	36,8%	36,1%	35,4%	34,7%	31,2%
<hr/>							
<b>Drift/underhållskostnaderna</b>							
Vid antagna drift/underhållskost	274 754	280 249	285 854	291 571	297 403	303 351	334 924
Kostnader ökar med 5%	279 317	284 107	289 137	294 419	299 965	305 788	339 572
Årsavgiften höjs med	1,7%	3,4%	5,2%	7,2%	9,2%	11,3%	13,5%
<hr/>							
<b>Drift/underhållskostnaderna</b>							
Vid antagna drift/underhållskost	274 754	280 249	285 854	291 571	297 403	303 351	334 924
Kostnader ökar med 10%	283 879	288 898	294 167	299 701	305 510	311 611	347 004
Årsavgiften höjs med	3,3%	5,1%	7,1%	9,1%	11,2%	13,4%	26,3%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

## H. NYCKELTAL

Baseras på fastighetens totala yta.

Föreningens totala anskaffningskostnad per kvm

20 906 kr

Beläning i föreningen per kvm lägenhetsyta under första verksamhetsåret

9 720 kr

Drift och underhållskostnad per kvm under första verksamhetsåret

556 kr

## I. ÖVERLÅTELSEBESIKTNING / UNDERHÅLLSPLAN

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptaget i planen under periodiskt underhåll samt underhållsfond

## J. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.



## K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten: (beloppen är avrundade)

### 1. Förvärv av aktierna

Brf Fårövägen 11 på Gotland org.nr 769629-2171 förvärvar aktierna i Fårösund Invest AB org.nr. 556719-8485 av Holding i Go&B AB org.nr. 556986-8648 som överlåter aktierna mot att det ställs ut en säljrevers och således betalas inget kontant i detta steg.

Överenskommet värde för fastigheten	7 185 200
Justerat eget kapital	100 000
Bokfört värde på fastighet	-2 750 000
Värde på aktier	4 535 200

### 2. Försäljning av fastigheten

Föreningen beviljas lån av banken på 3 500 000  
Fårösund Invest AB org.nr. 556719-8485 överlåter fastigheten till ett pris motsvarande bokfört värde för fastigheten. Köpet betalas kontant.

### 3. Redovisningsmässiga åtgärder

Brf Fårövägen 11 på Gotland org.nr 769629-2171 skriver ner aktierna som tillgång 4 435 200 till nytt värde 100 000  
Samtidigt skriver föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp.

### 4. Försäljning av Fårösund Invest AB org.nr. 556719-8485

Bolaget har nedskrivits till 100 000 kr och man säljer aktierna (för likvidation).

### 5. Betalning av BRF aktieförvärv

De genom aktieförsäljningen inbringande beloppet tillsammans med insatserna, samt resterande del av banklånet används för att reglera säljrevers.

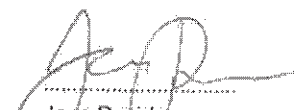
### Styrelsens godkännande av upprättad ekonomisk plan


Bostadsrättshavaren skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Göteborg  
2014-12-08

  
Nina Axelsson

  
Jens Davidsson

  
Annica Johansson



## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Båstads Stationsterrass, org.nr. 769629-1983, undertecknad 2014-12-04, 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 av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas tjugofem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

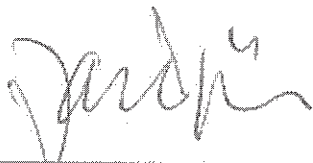
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

Handlingar som varit tillgängliga för mig är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, ekonomisk prognos, känslighetsanalys, styrelse- och stämmoprotokoll, aktieöverlåtelseavtal, låneoffert, teknisk besiktning med kostnadsanalys, försäkringsoffert, fastighetsutdrag samt utkast till köpebrev, köpekontrakt och skuldebrev.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Växjö 2014-12-10



---

Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Fårövägen 11 på Gotland, org. nr 769629-2171

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med de handlingar som varit tillgängliga. Dessa handlingar framgår enligt nedan.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar, baserade på såväl kända som preliminära uppgifter, är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen överensstämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med kända förhållanden. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskning av den ekonomiska planen;

- Registreringsbevis från Bolagsverket
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Teknisk besiktning
- Aktieöverlåtelseavtal
- Protokoll
- Låneoffert
- Försäkringsoffert
- Köpekontrakt
- Köpebrev
- Skuldebrev

Kalmar den 11 december 2014



Peter Strand, av Boverket förordnad intygsgivare

VÄRDERINGSBYRÅN  
Kaggensgatan 17  
392 32 Kalmar  
Tel 0480-42 00 90  
Fax 0480-42 00 92  
www.varderingsbyran.se  
Org nr: 556720-5678  
Styrelsens säte: Kalmar