

**Ekonomisk plan
för
Bostadsrättsföreningen
Sergeanten i Visby**

Org. nr. 769631-7846

Registrerades av Bolagsverket 2018-01-18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1 <i>Fastighetens beteckning och areal m.m.</i>	3
2.2 <i>Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning</i>	3
2.3 <i>Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning</i>	4
2.4 <i>Gemensamma anordningar mm</i>	4
2.5 <i>Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.</i>	4
2.6 <i>Försäkringar</i>	5
2.7 <i>Taxeringsvärde</i>	5
3. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
4. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)	5
5. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN	5
6. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
7. FINANSIERINGSPLAN	6
7.1 <i>Föreningens lån och Insatser</i>	6
7.2 <i>Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter</i>	6
8. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDET	6
8.1 <i>Driftkostnader</i>	6
8.2 <i>Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader</i>	6
8.3 <i>Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter</i>	7
9. ANDELSTAL, INSATSER, ARSAVGIFTER M.M.	7
10. EKONOMISK PROGNOSE OCH KÄNSLIGHETSANALYS	9
11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11
12. INTYG	

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SERGEANTEN I VISBY

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sergeanten i Visby med org.nr. 769631-7846 har registrerats hos Bolagsverket 20160301. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Föreningen kommer att skattemässigt vara ett s.k. (äkta) privatbostadsföretag.

Föreningen har förvärvat fastigheten Gotland Visby Sergeanten 2 (nedan kallad fastigheten) om 7.050 kvm av Österled Fastighets AB via köp av bolag, som i sin tur föreningen förvärvat för en köpeskilling motsvarande 132.556.000 kronor. Föreningen förvärvade aktierna till Ihre Invest 2 AB, org. nr. 559033-1541 av Österled Fastighets AB, org. nr. 556707-2060. Bolagets enda tillgång var fastigheten. Brf Sergeanten i Visby förvärvade sedan fastigheten (interntransaktion) från Ihre Invest 2 AB. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget, kommer att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatteskulden uppgår till 10 mkr.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader baserar sig på uppgifter inhämtade från säljaren samt direkt från leverantörer. Övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässiga.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är beräknad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Gotland Visby Sergeanten 2

Adress: Greta Arwidssons gata 30A-C, 32A-G, 34A-D, 36A-F

Region: Visby

Markareal: 7.050 kvm

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus (formellt tre sammanbyggda enheter) med 3 våningsplan och tre med 2 våningsplan. Trevåningshuset har 3 trappuppgångar med en hiss i varje uppgång. Tvåplanshusen har direktgång från markplan resp utvändigt trappa till övre våningsplanet.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SERGEANTEN I VISBY

Byggnadsår:	2016/2018
Grund:	platta på mark
Byggnadsmaterial:	Platsgjutna stomväggar i betong och cellbetong. Putsade fasader Trapphusväggar i betong. Yttertak för tvåvåningshusen belagd med plåt och för trevåningshuset med sedumväxt. 3-glasfönster Byggnaderna är anslutna till områdets nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaderna innehåller 45 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 45 parkeringsplatser på marken.
Övrig information:	För allmän information hänvisas till NCC:s produktbeskrivningar av design Quattro resp Duo. OBS! att avvikelser förekommer, då entreprenören gjort vissa val som inte framgår av NCC:s allmänna produktbeskrivningar.

2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

45 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhetsyta: 3 167,7 m²

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Laminerade (MDF) köksluckor, rostfri diskbänksplåt, kyl resp frys i 3:or och 4:or, kombinerad kyl/frys i 1:or resp 2:or, glaskeramikhäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, fläkt och diskmaskin. Golv belagda med ekparkett.

Badrumsinredningar: Tvättställ, wc och duschväggar av glas samt tvättmaskin och torktumlare i Quattrohuset resp kombinerad tvättmaskin och torktumlare i Duohusen. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Golvbeläggningar i övriga rum: Ekparkett i vardagsrum, sovrum och hall.

Lägenhetsförråd om ca 4 kvm finns i separata byggnader till lägenheterna i Duohusen och ingår ej i boytan. I Quattrohuset finns förrådet inne i lägenheten och ingår i boytan.

2.4 Gemensamma anordningar mm

Trapphus med hiss (gäller Quattrohuset).

Återvinningshus på gården för sopor

Uppvärmning via fjärrvärme.

Lägenheterna är utrustade med access till bredband, TV och telefoni

Grönytor (dock ej mark som tillhör vissa bostadsrätter)

2.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhålls- eller ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.2 nedan.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SERGEANTEN I VISBY

2.6 Försäkringar

Fullvärdeförsäkring av fastigheten samt s.k. styrelseansvarsförsäkring.

2.7 Taxeringsvärde

På grund av att byggnaderna är nyproducerade kommer de vara befriade från fastighetsavgift gällande bostadsdelen i 15 år. Därefter utgår full fastighetsavgift som enligt nuvarande regler f.n. är 1 337 kronor (inkomstår 2018) per bostadslägenhet och år (dock max 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen). Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men har med hjälp av Skatteverkets e-tjänst beräknats till nedanstående belopp:

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark	5 400 000		5 400 000
Byggnad	32 000 000		32 000 000
Totalt	37 400 000		37 400 000

3. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under första kvartalet år 2018. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt strax före inflyttning.

4. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

ANSKAFFNINGSKOSTNAD (kr)

Köpeskillning	132 574 000
<u>Dispositionsfond = ingående balans</u>	<u>300 000</u>
Summa	132 874 000

Summan av köpeskillning och dispositionsfond utgör beräknad total anskaffningskostnad för föreningens fastighet. I köpeskillningen ingår kostnader för lagfarter samt bildningskostnader

5. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften. För föreningens framtida underhåll avsätts pengar till fond för yttre underhåll enligt den ekonomiska prognosen.

6. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SERGEANTEN I VISBY

7. FINANSIERINGSPLAN

7.1 Föreningens lån och Insatser

FINANSIERING AV ANSKAFFNINGEN (kr)

Beräknat nya föreningslån med snittränta	1,80%*)	39 408 850	
Insatser snitt ca 29 500 kr/kvm (3168m ²)		<u>93 465 150</u>	132 874 000

*) Detta motsvarar en mix av lån, där ca 1/3-del har rörlig ränta, ca 1/3-del räntebinds på ca 2 år och ca 1/3 del räntebinds på ca 4 år.

7.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga lån med en rak amortering om 1,12% (90 år).

8. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

Föreningen kommer använda sig av en linjär avskrivning på 100 år varför avskrivningen blir 1% per år. Kostnaden för avskrivningen påverkar inte det löpande kassaflödet utan endast resultatet, som därmed blir negativt.

8.1 Driftkostnader, sammanställning

Beräknade driftkostnader	kr/kvm
Administration	28
Fastighetsskötsel	44
Löpande underhåll	10
Städning	15
Renhållning	19
Vatten	40
Fastighetsel	25
Värme fjärrvärme	115
Försäkringar	10
Styrelsearvode mm	13
Totalt	319

8.2 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Räntekostnader (exkl amortering som inte är en kostnad)	709 359 kr
Driftkostnader	1 010 592 kr
Fastighetsavgifter/Fastighetsskatt	0 kr
Amortering	441 379 kr

Summa **2 161 330 kr**

Avskrivningar(påverkar ej kassaflöde)*) 1 134 000 kr

*) Baseras på proportionen mellan byggnadens beräknade taxeringsvärde och det totala beräknade taxeringsvärdet hela fastigheten (32 000 000/37 400 000 x 132 556 000)

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SERGEANTEN I VISBY

8.3 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hyra för parkeringen	135 000 kr
Årsavgifter	2 026 330 kr

Summa **2 161 330 kr**

Kostnaden för lägenheternas förbrukningsel, kabel-TV, bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter" ovan.

9. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Boendekostnadskalkyl

Lägen- het nr	Våning	Rok	Yta m ²	Formel årsavgift	Fördelnings- tal årsavgift %	Insats kr	Årsavgift kr/månad	Årsavgift kr/m ² & år
Hus 1 design Quattro								
1001	1	3	76	2500	2,354%	2 150 000	3 975	628
1002	1	1	33,7	1242,5	1,170%	994 150	1 976	704
1003	1	3	76	2500	2,354%	2 150 000	3 975	628
1004	1	3	76	2500	2,354%	2 150 000	3 975	628
1005	1	1	33,7	1242,5	1,170%	994 150	1 976	704
1006	1	3	76	2500	2,354%	2 150 000	3 975	628
1007	1	3	76	2500	2,354%	2 150 000	3 975	628
1008	1	1	33,7	1242,5	1,170%	994 150	1 976	704
1009	1	3	76	2500	2,354%	2 150 000	3 975	628
1101	2	3	76	2500	2,354%	2 295 000	3 975	628
1102	2	2	54,8	1870	1,761%	1 616 600	2 974	651
1103	2	3	76	2500	2,354%	2 295 000	3 975	628
1104	2	3	76	2500	2,354%	2 295 000	3 975	628
1105	2	2	54,8	1870	1,761%	1 616 600	2 974	651
1106	2	3	76	2500	2,354%	2 295 000	3 975	628
1107	2	3	76	2500	2,354%	2 295 000	3 975	628
1108	2	2	54,8	1870	1,761%	1 616 600	2 974	651
1109	2	3	76	2500	2,354%	2 295 000	3 975	628
1201	3	3	76	2500	2,354%	2 262 000	3 975	628
1202	3	2	54,8	1870	1,761%	1 616 600	2 974	651
1203	3	3	76	2500	2,354%	2 295 000	3 975	628
1204	3	3	76	2500	2,354%	2 295 000	3 975	628
1205	3	2	54,8	1870	1,761%	1 616 600	2 974	651
1206	3	3	76	2500	2,354%	2 295 000	3 975	628
1207	3	3	76	2500	2,354%	2 295 000	3 975	628
1208	3	2	54,8	1870	1,761%	1 616 600	2 974	651
1209	3	3	76	2500	2,354%	2 262 000	3 975	628
Hus 2 design Duo								
1001	1	3	65,9	2247,5	2,116%	1 944 050	3 574	651
1002	1	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642
1003	1	3	65,9	2247,5	2,116%	1 944 050	3 574	651
1004	1	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642
1101	2	3	65,9	2247,5	2,116%	1 944 050	3 574	651
1102	2	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642
1103	2	3	65,9	2247,5	2,116%	1 944 050	3 574	651
1104	2	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SERGEANTEN I VISBY

Lägen- het nr	Våning	Rok	Yta m ²	Formel årsavgift	Fördelnings- tal årsavgift %	Insats kr	Årsavgift kr/månad	Årsavgift kr/m ² & år
Hus 3 design Duo								
1001	1	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642
1002	1	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642
1101	2	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642
1102	2	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642
Hus 4 design Duo								
1001	1	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642
1002	1	3	65,9	2247,5	2,116%	1 944 050	3 574	651
1003	1	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642
1101	2	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642
1102	2	3	65,9	2247,5	2,116%	1 944 050	3 574	651
1103	2	4	81,2	2730	2,571%	2 395 400	4 341	642
Summa			3 167,7	106193	100,000%	93 465 150	168 861	

300

100

25

Formel: $300 + (100 * \text{antal rum}) + (25 * \text{antal kvm})$

Totala årsavgifter per
år

2 026 330

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SERGEANTEN I VISBY

10. EKONOMISK PROGNOIS

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifterna, som enligt stadgarna fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Dessa andelstal avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

	Fastighetsavgift år 2033, 1.337 kr/lgh x antagen kostnadsökning							
fond yttre underhåll (kr/m2)	100							
Bostadsrättsyta (m2)	3167,7							
Banklån i föreningen (kkr)	39409							
Ränteantagande	1,80%							
Amortering banklån	1,12%							
Antagen kostnadsökning	2,00%							
Uppräkning årsavgifter	2,00%							
Belopp i kkr	år 1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad	2 026	2 067	2 108	2 150	2 193	2 237	2 470	2 727
Hyrintäkt lokal	0	0	0	0	0	0	0	
Intäkter parkering	135	138	140	143	146	149	165	182
Fastighetskatt lokal	0	0	0	0	0	0	0	
Summa intäkter	2 161	2 204	2 248	2 293	2 339	2 386	2 634	2 908
Drift och underhåll	-1 011	-1 031	-1 052	-1 073	-1 094	-1 116	-1 232	-1 361
Fastighetskatt lokal	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift bostäder								-81
Summa kostnader	-1 011	-1 031	-1 052	-1 073	-1 094	-1 116	-1 232	-1 441
Driftsnetto	1 150	1 173	1 196	1 220	1 245	1 270	1 402	1 467
Räntekostnader	-709	-701	-693	-686	-678	-670	-630	-590
Räntekostnader, övriga lån	0	0	0	0	0	0	0	
Amortering	-441	-441	-441	-441	-441	-441	-441	-441
Amortering, övriga lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Avs underhåll ("utöver amort.")	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalnetto	0	31	62	94	126	159	331	436
Ack Betalnetto	0	30	92	186	312	471	1 777	3 901
Amortering	441	441	441	441	441	441	441	441
Avs underhåll ("utöver amort.")	0	0	0	0	0	0	0	0
Avskrivning	-1 134	-1 134	-1 134	-1 134	-1 134	-1 134	-1 134	-1 134
Resultat	-693	-662	-631	-599	-567	-534	-362	-257
Ack Resultat	-693	-1 356	-1 987	-2 586	-3 153	-3 687	-5 846	-7 187
	år 1	2	3	4	5	6	11	16

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SERGEANTEN I VISBY

Belopp i kr/kvm

Erf. avgift utgiftstäckning	640	643	646	649	652	656	675	723
Erf. avgift kostnadstäckning	858	861	865	868	871	875	894	942

Känslighetsanalys

Dagens Rättenivå	640	643	646	649	652	656	675	723
------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Årsavgift om

Ränta +1%	764	766	767	769	771	773	786	846
-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Ränta -1%	515	520	524	529	534	539	565	625
-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Inflation +1%	640	646	652	659	666	674	715	807
---------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Inflation -1%	640	640	639	639	639	639	639	673
---------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

EKONOMISK PLAN FÖR BRF SERGEANTEN I VISBY

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder. Bostadsrättshavarna skall till bostadsrättsföreningen även betala den av styrelsen fastställda avgiften för bredband/tv/telefoni som inte faller på den enskilde bostadsrättshavaren privat.


C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

D. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Visby 2017-12-19

Bostadsrättsföreningen Sergeanten i Visby



Johan Gate



Per Gate



Peter Nilsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Sergeanten i Visby*, daterad 2017-12-19, organisationsnummer 769631-7846, 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. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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

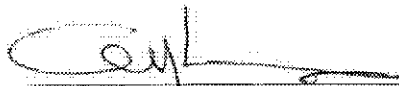
I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-01-09



Clacs Mörk
Jur.kand.



Alf Larsson
Byggnadsark.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl, 2016-07-19
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Energiberäkning
Produktbeskrivningar från NCC
Bilder
Entreprenadkontrakt, Nybergs Entreprenad AB, 2016-09-14
Överlåtelse entreprenadkontrakt, 2017-03-28
Aktieöverlåtelseavtal, 2017-03-22
Köpekontrakt, 2017-03-23
Bankoffert, Swedbank giltig till 2018-03-30