

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KYRKÄNGET

Orgnr 769635-5259

1	Allmänna förutsättningar
2	Beskrivning av fastigheten
3	Försäkring
4	Taxeringsvärde
5	Förvärvskostnader
6	Finansieringsplan
7	Ekonomisk prognos
8	Känslighetsanalys
9	Lägenhetsförteckning
10	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätthavarnas ekonomiska förpliktelser
Bilagor	Registreringsbevis, stadgar, intyg enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2 §

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kyrkänget, orgnr 769635-5259, i Lärbro i Gotlands kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna.

Föreningen har förvärvat fastigheten Gotland Lärbro Prästgården 1:89 i Gotlands kommun för att upplåta sex lägenheter med bostadsrätt. Samtliga bostadsrätter är färdigställda

Inflyttning beräknas ske under juli 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Denna ekonomiska plan förutsätter att föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Upplåtelse beräknas ske efter att denna ekonomiska plan har registrerats av Bolagsverket.

Föreningen skall enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet, men inte likviditeten.

Säljaren förbinder sig att köpa eventuellt osålda lägenheter vid tillträdesdagen av bostadsrättsföreningen. Säljaren förbinder sig också att stå för kostnader för lagfart, upprättande av ekonomisk plan, intygsgivning samt försäljningskostnader.

Den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma 2019-06-01.

Besiktning har enligt intyg utförts av Björn Hansson 2019-06-27.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Gotland Lärbro Prästgården 1:89
Adress	Kyrkvägen 2 B, 624 52 Lärbro Kyrkvägen 2 C, 624 52 Lärbro Kyrkvägen 2 D, 624 52 Lärbro Kyrkvägen 2 E, 624 52 Lärbro Kyrkvägen 2 F, 624 52 Lärbro Kyrkvägen 2 G, 624 52 Lärbro Kyrkvägen 2 H, 624 52 Lärbro
Kommun	Gotland
Socken	Lärbro
Tomt	4 037 m ²
Byggnad	1-planshus med källare
Byggnadsår	1951/2019
Antal lägenheter	6 lägenheter, total bostadsyta 429 m ²
Undergrund	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Puts
Yttertak	Takpannor
Fönster	2-glasfönster och 3-glasfönster
Uppvärmning	Vattenburen värme - Flisvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Vatten och avlopp	Kommunalt vatten och avlopp
Elinstallation	Föreningen har ett abonnemang för det gemensamma och de enskilda bostadsrättsinnehavarna har var sitt abonnemang
Sophantering	Gemensam miljöstation
Lägenhetsutrustning	
Duschrum/WC	Kakel på väggar. Våtrumsmatta på golv.
Kök	Ekiparkett och släta luckor
Sovrum	Ekiparkett och tapeter
Vardagsrum/hall	Ekiparkett och tapeter
Officialservitut	Väg (förmån) 1 st Rätt att använda befintlig väg för utfart till allmän väg
Avtalsservitut	Ledningar (last) Elektrisk kommunikation (last)

3. Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dina Försäkringar.

4. Taxeringsvärde

Beräknat till 3 767 000 kronor.

5. Förvärvskostnader

Köpeskilling inkl lagfart, försäljningskostnader m m	8650000
Summa förvärvskostnader	8650000

6. Finansieringsplan

	Belopp
Insatser	7150000
Lån	1500000
Summa	8650000

Lånesumman uppgår till 1 500 000 kronor. Lånet amorteras med 15 000 kronor per år.
Räntan är beräknad till 3 %. Säkerhet för lånet är pantbrev i fastigheten.

7. Ekonomisk prognos

Kostnader år 1

Driftskostnader (inklusive moms i förekommande fall)

Fastighetsskötsel, renhållning m m	25 000
Ekonomisk förvaltning, styrelse, revision	15 000
Värme	86 000
Vatten	50 000
El, gemensam	25 000
Sophantering	10 000
Försäkringar	10 000
Diverse kostnader	10 000
Summa driftskostnader	231 000

Fastighetsavgift	8 262
Avsättning reparationsfond	20 000
Räntekostnader	45 000
Amorteringar	15 000
Summa kostnader	319 262

Intäkter år 1

Årsavgifter	429 m2	744,20/m2	319 262
-------------	--------	-----------	---------

Brf:s kostnader och intäkter år 1 - 6 och år 11

	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 11 kr
Utbetalningar							
Räntekostnader	45000	44550	44100	43650	43200	42750	40500
Amorteringar	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Driftskostnader	231000	235620	240332	245139	250042	255043	281588
Fastighetsavgift	8262	8427	8596	8768	8943	9122	10071
Summa utbetalningar	299262	303597	308028	312557	317185	321915	347159
Inbetalningar							
Årsavgifter	319262	325647	332160	338803	345579	352491	389179
Summa inbetalningar	319262	325647	332160	338803	345579	352491	389179
Fondavsättning och överskott							
	20000	22050	24132	26247	28395	30576	42020
Kassabehållning							
	20000	42050	66182	92429	120823	151400	338247
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond							
	20000	40400	61208	82432	104081	126162	243374
Årets överskott efter avsättning till yttre fond							
	0	1650	4974	9997	16742	25238	94873
Avskrivning byggnad							
	-69200	-69200	-69200	-69200	-69200	-69200	-69200
Resultat							
	-49200	-47150	-45068	-42953	-40805	-38624	-27180
Årsavgifter kr/m2							
	744,20	759,08	774,27	789,75	805,55	821,66	907,18

Avskrivningar är beräknade efter anskaffningsvärde för byggnader med en linjär avskrivningstid på 100 år.

Utöver årsavgifterna tillkommer kostnader för hushållsel, hemförsäkring med bostadsrättstillägg, TV och bredband.

Antaganden för ekonomisk prognos:

Höjning årsavgift per år	2%
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Årlig höjning yttre fond	2%

8. Känslighetsanalys

Flerårskalkyl vid olika inflations- och ränteantaganden

Inflationsantagande

Antagande inflation 2 %

Ränteantagande

Antagande ränta 3 %

Årsavgifter (kr/m²) vid olika inflation

Årsavgifter (kr/m²) vid olika räntelägen

År	1%	2%	3%	År	2%	3%	4%
1	744	744	744	1	709	744	779
2	750	759	774	2	724	774	794
3	761	774	785	3	739	785	809
4	773	790	797	4	755	797	825
5	784	806	809	5	771	809	841
6	796	822	822	6	787	822	857
11	860	907	888	11	872	888	942

9. Lägenhetsförteckning

Lägenhet nr	Yta m ²	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Insats
1	74	15,95	50922	4244	1150000
2	66	14,22	45399	3783	1050000
3	76	16,38	52295	4358	1225000
4	65	14,01	44729	3727	1025000
5	83	17,89	57116	4760	1125000
* 6	65	21,55	68801	5733	1575000
diff					
	429	100,00	319262	26605	7150000

* För lägenhet nr 6 tillkommer tillgång till källare på 68 kvadratmeter.

Utöver årsavgiften tillkommer ca 8 000 kr/år för hushållsel och fiber.

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrätthavarnas ekonomiska förpliktelser

- A Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet.
- D Bostadsrätthavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m m hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrätthavarens ansvar" i föreningens stadgar.
- E Bostadsrätthavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- F Inom föreningen skall bildas följande fonder:
Fond för yttre underhåll
- G Enligt föreningens stadgar är uthyrning av lägenheterna tillåten.
- H I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lärbro den 1/6 2019

Bostadsrättsföreningen Kyrkänget


Anna Melin Franklin


Johan Melin


Magnus Melin

INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Kyrkänget, org.nr. 769635-5259, Gotland kommun.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2019-06-01, 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. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

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.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Vi har ej besökt fastigheten då vi bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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.

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

Stockholm den 28 juni 2019


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg dat 2019-06-28 för Brf Kyrkänget

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2018-04-17
Föreningens Stadgar registrerade 2017-10-25
Fastighetsfakta för Gotland Lärbro Prästgården, 2019-06-27
Köpekontrakt, 2019-05-01
Köpebrev, 2019-05-01
Bygglov, 2018-08-16
Slutbesked, 2019-02-11
Situationsplan
Ritningar
Foton
Utlåtande om kvarvarande brister, 2019-06-27
Offert finansiering, 2019-04-05
Offert fastighetsförsäkring, 2019-05-17
Beräkning taxeringsvärde – Hyreshus 2019-2021
Mäklarutlåtande, 2018-04-16
Utfästelse att förvärva eventuellt osålda lägenheter, 2019-06-01
Utfästelse att stå för kostnader för lagfart, upprättande av ekonomisk plan, intygsgivning, försäljningskostnader samt andra kostnader i samband med försäljningen, 2019-06-01
Protokoll slutlig anskaffningskostnad, 2019-06-01