

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
CLAUDELINSKA GÅRDEN
Org.nr. 769626-0764
REGION GOTLAND

Innehållsförteckning		Sida
A	Allmänna förutsättningar	2
B	Beskrivning av fastigheten	3 och 4
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighet	5
D	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
F	Ekonomisk prognos	8
G	Känslighetsanalys	9
H	Särskilda förhållanden	10
I	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	11 och 12

A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Claudelinska gården, organisationsnummer 769626-0764, som har sitt säte i Visby i Gotlands län och som registrerats hos Bolagsverket 2013-03-19 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten Nygårds 1:34, Ardre, Region Gotland av Arriba Byggnads AB, Visby. Fastigheten har tidigare varit en hyresfastighet som utgjorts av i huvudsak lokaler samt en lägenhet.

Bostadsrättsförening kommer att genomföra en total ombyggnad av den befintliga byggnaden för att där erhålla 8 lägenheter, 2 lokaler samt gemensamhetsutrymmen. Vidare kommer man att uppföra en ny byggnad innehållande 4 lägenheter, för att totalt omfatta 12 lägenheter samt 2 lokaler.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som en totalentreprenad av Arriba Byggnads AB, Visby.

Då den slutliga kostnaden har redovisats på en extra stämma 2016-03-20 är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och eventuella upplåtelseavgifter som omnämn i 4 kap 2 § 2 p i Bostadsrättslagen och 12 resp 14 §§ i bostadsrättsförordningen.

Inflyttning beräknas ske under maj månad 2017.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

B) Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Gotlands Ardre Nygårds 1:34
Adress:	Ljugarn
Tomtens areal:	2 077 m ²
Bostadsarea:	686 m ²
Övrig yta:	0 m ²
Lokalarea:	50 m ²
Byggnad:	2 st bostadshus
Byggnadsår:	1909, 1946 samt 2013

Gemensamma utrymmen

Sopförvarings-/återvinningsbyggnad finns belägen på gården
Gemensam grovtvättstuga är belägen i källaren i hus nr 1.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Sopförvarings-/återvinningsbyggnad
Gångytor

Parkering

En parkeringsplats per lägenhet på gården.

Servitut / Ledningsrätt

Två officiälservitut rörande väg finns. 09-Ard-382.1 samt 09-Ard-312.1

Kortfattad byggnadsbeskrivning

	HUS 1	HUS 2
Antal våningar:	2	2
Grundläggning:	Murar till berg	Betongplatta
Yttervägg:	Kalkstensstomme med puts	Trästomme med delvis puts och delvis träpanel
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä och gipsy	Trä och gipsy
Bjälklag:	Trä	Trä
Kommunikationer:	2 st trapphus	Ingång från markplan
Yttertak:	Takstomme av trä	Takstomme av trä
Takbeläggning:	Taktegel	Papptak
Uppvärmningssystem:	Värmepump luft/vatten	Värmepump luft/vatten
Ventilation:	Självdreg	Självdreg

Bostädernas biutrymmen

Förråd	Lägenhetsföråden är alla belägna i Hus 1
Tvättstuga	Gemensam grovtvättstuga belägen i Hus 1
Undercentral	Belägen i Hus 1

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Entré	Trä, sten och klinker	Tapet / målat	Målade	
Kök	Trä, sten och klinker	Kakel/målat	Målade	Spis, kyl/frys, diskmaskin
WC/Dusch Hygienrum	Klinker	Kakel/klinker	Målasde	WC, tvättställ, dusch, golvvärme
Allrum	Trä, sten, klinker	Tapet/målat	Målade	
Övriga rum	Trä, sten, klinker	Tapet/målat	Målade	
Övrigt				Tvättmaskin och tork- tumlare i samtliga lägenheter

C) BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Förvärvskostnad

Fastighetsförvärv	6 000 000
Lagfart	90 875
Pantbrev	75 375
Nybyggnad enligt entreprenadkontrakt	30 283 750
Försäljnings-, marknadsförings- samt plankostnader	1 000 000
Likviditetsreserv, kassa år 1	50 000

Summa kostnad **37 500 000**

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Byggfelsförsäkring tecknas enligt entreprenadavtal.

Taxeringsvärde idag

Mark	824 000
Byggnad	1 517 000
Totalt	2 341 000

D) FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Finansieringsplan

Finansiering sker via insatser som upptas av föreningen.

Lån	3 750 000
Insatser	33 750 000
Finansiering summa	37 500 000

Kapitalkostnader (inklusive moms i förekommande fall)

Räntekostnad lån	2,50%	93 750
Amortering lån	1,00%	37 500

Summa beräknade kapitalkostnader	131 250
---	----------------

Driftskostnader (inklusive moms i förekommande fall)

Fastighetsservice och fastighetsteknik		
Ekonomisk förvaltning		
Vattenförbrukning		
Elförbrukning		
Uppvärmning		
Sophämtning		
Försäkringar		
Löpande underhåll	275 kr per m ²	202 400

Avsättning värdeminskning / yttre och inre underhåll	70 000
--	--------

Summa beräknade driftkostnader	272 400
---------------------------------------	----------------

Fastighetsavgift	Preliminär	17 752
-------------------------	-------------------	---------------

Summa kapital- och driftskostnader inklusive skatt	421 402
---	----------------

per m²	573
--------------------------	------------

Fastighetsavgiften

1 268 SEK per lägenhet

Avskrivning

Avskrivningen beräknas ske enligt linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 100 år.

E) BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens andelstal.

Tabell

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Hus	Vånings- plan	nr	Lägenhet		Andelstal %	Avgifter		Insatser
			m ²	typ		månad	år	
1	2	1	60,0	2 rok	8,704	3 056	36 678	3 095 000
1	2	2	35,0	3 rok	5,077	1 783	21 395	1 695 000
1	2	3	57,0	2 rok	8,269	2 904	34 844	2 795 000
1	3	4	59,0	3 rok	8,559	3 006	36 066	2 795 000
1	3	5	69,0	2 rok	10,009	3 515	42 179	3 295 000
1	2	6	44,0	2 rok	6,383	2 241	26 897	2 250 000
1	3	7	35,0	3 rok	5,077	1 783	21 395	1 795 000
1	3	8	71,0	2 rok	10,299	3 617	43 402	2 895 000
2	1	9	54,0	2 rok	7,833	2 751	33 010	2 850 000
2	1	10	54,0	2 rok	7,833	2 751	33 010	2 850 000
2	1	11	54,0	2 rok	7,833	2 751	33 010	2 850 000
2	1	12	56,0	2 rok	8,123	2 853	34 232	2 850 000
1	Källare	13	50,0	lokal	3,409	1 197	14 366	830 000
1	Källare	14	38,0	lokal	2,591	910	10 919	905 000
Summa			736		100,00		421 402	33 750 000

Andelstalen för lägenheterna 1 -11 är satta till totalt 94 % och inom sig kvadratmeterbaserade. Andelstalen för lägenheterna 13-14 är satta till totalt 6 % och inom sig kvadratmeterbaserade.

Insatserna är individuellt satta med hänsyn till respektive lägenhets yta, läge och allmänna attraktionskraft.

Intäkter (I förekommande fall inklusive moms)

	kronor
Årsavgifter bostäder	407 036
Årsavgifter lokaler	14 366
Eventuellt övriga intäkter	0
Summa beräknade intäkter	421 402
Ränteintäkter föreningskassa	0
Ingående kassa	50 000
Summa beräknade intäkter inklusive ingående kassa	471 402

F) EKONOMISK PROGNO

Projekt	Brf Cludelinska gården	Analysdatum	2016-03-20	Kostnadsutveckling		% per år				Låneräntor	%		
		Yta	736 m²	Driftkostnader		2							
Ort	Ljugarn	antal	m²	Årsavgifter/hyror		2				År 1 - 3			2,50
		Lägenheter	13	Taxeringsvärdet		2				År 4 - 6			2,50
12-årsanalys		Lokaler	2	Avsättning underhåll		4				År 7 - 12			2,75
		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
INTÄKTER													
	Bostadsrätter	407 036	415 177	423 481	431 950	440 589	449 401	458 389	467 557	476 908	486 446	496 175	506 099
	per m²	628	641	654	667	680	694	707	722	736	751	766	781
	Lokaler	14 366	14 653	14 946	15 245	15 550	15 861	16 178	16 502	16 832	17 168	17 512	17 862
	per m²	163	167	170	173	177	180	184	188	191	195	199	203
SUMMA årliga intäkter		421 402	429 830	438 427	447 195	456 139	465 262	474 567	484 058	493 740	503 614	513 687	523 960
	per m²	573	584	596	608	620	632	645	658	671	684	698	712
DRIFTKOSTNADER													
	Driftkostnader inkl moms	202 400	206 448	210 577	214 788	219 084	223 466	227 935	232 494	237 144	241 887	246 724	251 659
Fastighetsavgift år 1-12		17 752	18 107	18 469	18 839	19 215	19 600	19 992	20 391	20 799	21 215	21 640	22 072
Avsättning till fastighetsunderhåll		70 000	72 800	75 712	78 740	81 890	85 166	88 572	92 115	95 800	99 632	103 617	107 762
	per m²	95	99	103	107	111	116	120	125	130	135	141	146
SUMMA driftkostnader		290 152	297 355	304 758	312 368	320 190	328 231	336 499	345 001	353 743	362 734	371 981	381 493
	per m²	394	404	414	424	435	446	457	469	481	493	505	518
DRIFTNETTO		131 250	132 475	133 669	134 828	135 949	137 031	138 068	139 058	139 997	140 881	141 706	142 467
KAPITALKOSTNADER													
	Räntekostnader	93 750	93 281	92 344	91 406	90 469	89 531	97 453	96 422	95 391	94 359	93 328	92 297
	Amortering	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500	37 500
SUMMA kapitalkostnader		131 250	130 781	129 844	128 906	127 969	127 031	134 953	133 922	132 891	131 859	130 828	129 797
	per m²	30	29	29	29	29	29	30	30	30	30	29	29
Avskrivning		375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000	375 000
	per m²	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510	510
NETTO	1	-305 000	-300 506	-295 463	-290 338	-285 129	-279 835	-283 313	-277 749	-272 094	-266 347	-260 505	-254 568
BETALNETTO		0	1 694	3 825	5 921	7 981	9 999	3 115	5 136	7 106	9 021	10 877	12 670
ACKUMULERAT BETALNETTO		50 000	51 694	55 518	61 440	69 421	79 420	82 535	87 670	94 776	103 798	114 675	127 345
LÅNEBILD	3 750 000	3 712 500	3 675 000	3 637 500	3 600 000	3 562 500	3 525 000	3 487 500	3 450 000	3 412 500	3 375 000	3 337 500	3 300 000
ACKUMULERAD LIKVIDITET	2	120 000	194 494	274 031	358 692	448 563	543 728	635 415	732 666	835 572	944 225	1 058 720	1 179 152
1	Netto inklusive avskrivning exklusive årlig avsättning till fastighetsunderhåll												
2	Ackumulerad likviditet inklusive kassareserv på 50 000 SEK												
Betалnetto Efter avsättning fastighetsunderhåll och amortering													

G) KÄNSLIGHETSANALYS

Dagens räntenivå	2,50%
Dagens inflation	2,00%

Fasta priser (avser prisläget år 2010)	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
---	----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

Balansera Årsavgift / m ² (inkl inflation)		593	605	617	630	642	655	668	682	695	709	723	738
---	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Årsavgift om ackumulerat betalnetto inklusive kassa och avsättning till yttre underhåll enligt Ekonomisk prognos bibehålles

A) Dagens inflationsnivå och

1 Dagens räntenivå *		593	605	617	630	642	655	668	682	695	709	723	738
2 Dagens räntenivå	plus 1 %	644	655	667	679	691	703	716	729	742	755	769	783
3 Dagens räntenivå	plus 2 %	695	706	717	728	740	751	763	776	788	801	814	828
4 Dagens räntenivå	plus 3 %	745	756	766	777	788	800	811	823	835	847	860	873
5 Dagens räntenivå	minus 1 %	543	555	568	580	594	607	621	634	649	663	678	693
6 Dagens räntenivå	minus 2 %	492	505	518	531	545	559	573	587	602	617	632	648
7 Dagens räntenivå	minus 3 %	441	455	468	482	496	511	525	540	555	571	586	602

B) Dagens räntenivå och

1 Dagens inflationsnivå*		593	605	617	630	642	655	668	682	695	709	723	738
2 Dagens inflationsnivå	plus 1 %	597	609	621	634	647	660	673	686	700	714	728	743
3 Dagens inflationsnivå	plus 2 %	601	613	626	638	651	664	677	691	705	719	733	748
4 Dagens inflationsnivå	plus 3 %	605	617	630	642	655	668	682	696	710	724	738	753
5 Dagens inflationsnivå	minus 1 %	589	601	613	625	638	651	664	677	690	704	718	733
6 Dagens inflationsnivå	minus 2 %	585	597	609	621	634	646	659	672	686	699	713	727
7 Dagens inflationsnivå	minus 3 %	582	593	605	617	629	642	654	668	681	694	708	722

* Kostnadsbaserad årsavgift som ger ett nollresultat för föreningen år 1. (Total Driftkostnad + Total kapitalkostnad) / BOA

H) SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- 2 Elförbrukningen mäts individuellt för varje enhet varför de avgifterna tillkommer.
- 3 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 3 Bostadsrättsinnehavarna skall, på egen bekostnad, till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 5 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 6 Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.

Visby den 20 mars 2016

Bostadsrättsföreningen Claudelinska gården

.....
Dan Kolmodin

.....
Ingemar Britts

.....
Björn Lindkvist

.....
Hans Lindkvist

.....
Mats Lund