

EKONOMISK PLAN FÖR**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNICKEN****Orgnr 769631-0643**

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 Snicken, orgnr 769631-0643, i Ardre i Gotlands kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt stadgarna.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Gotland Ardre Hallute 1:77 i Gotlands kommun för att upplåta fem lägenheter med bostadsrätt. Samtliga bostadsrätter skall vara färdigställda och kan tillträdas på upplåtelsedagen.

Inflyttning beräknas ske under april/maj 2016.

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.

Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i Bostad Ljugarn AB, 559036-1720, som är ägare till fastigheten Gotland Ardre Hallute 1:77. Fastigheten har tidigare varit en lagerlokal som har byggts om till bostäder. Föreningen anser att fastigheten efter ombyggnaden har samma standard som vid nybyggnad. Föreningen kommer därefter att förvärva fastigheten av det köpta bolaget samt därefter likvidera bolaget. Mot bakgrund av gällande lagstiftning, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

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

Säljaren förbinder sig att köpa eventuellt osålda lägenheter 2016-05-31 av bostadsrättsföreningen.

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

Underhållsbesiktning har enligt intyg utförts av Jan Johansson, Zool Byggkonsult AB, 2015-11-10.

Denna ekonomiska plan har uppdaterats med nya uppgifter om lägenheternas ytor efter utförd boareamätning.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Gotland Ardre Hallute 1:77
Adress	Hålvägen 2 A, 2 B och 2 C, 623 65 Ljugarn
Kommun	Gotland
Socken	Ardre
Tomt	1 755 m ²
Byggnad	1 flerbostadshus
Byggnadsår	2015
Antal lägenheter	5 lägenheter, total bostadsyta 344 m ² - gemensam entré 38 m ²
Antal lokaler	2 lokaler, total yta 94 m ²
Förråd	Gemensamt förråd för medlemmar
Grund	Gjuten platta
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Lägenhetsavskiljare	Lägenhetsavskiljande vägg alltid minst 245 mm
Fasad	Träpanel
Isolering tak	400 m ² 500 mm Paroc BLT3 lösull
Yttertak	Plåt
Fönster	Traryd tvåglas med träram, fönster dörr treglas
Uppvärmning	2 värmepumpar luft/vatten + elpanna. Vattenburet
Ventilation	Luftbehandlingsaggregat med återvinning i varje lägenhet/lokal
Vatten och avlopp	Kommunalt
Elinstallation	Varje lägenhet har en egen elmätare och föreningen har en mätare för det gemensamma och för värmen som faktureras till respektive lägenhet. Det finns flödesmätare till varje mätare som mäter element varmvattnet.
Nätverk	Nätverk draget i varje lägenhet/lokal
Fiber - öppet nät	Fiber är indraget i lägenheterna, leverantör av det öppna nätet är IP-Only. Tjänster beställes av lägenhetsinnehavare.
Sophantering	Gemensamma kärl på fastigheten för brännbart och kompost.
Lägenhetsutrustning	
Dusch/WC	Kakel på vägg och klinker på golv, tvättmaskin, torktumlare, golvvärme, handdukstork, dusch, tvättställsmöbel.
Kök	Ek 3-stavparkett och kakel, diskmaskin, mikrovågsugn, kyl/frys-skåp, fristående spis/ugn.
Sovrum	Målad vägg och Ek 3-stavsparkett, garderober i alla lägenheter.
Vardagsrum/hall	Målad vägg och Ek 3-stavsparkett.

Andel i samfällighet/
gemensamhetsanläggning

Gotland Ardre S:43

Samfällighet

Gotland Ardre S:55

Samfällighet

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

3. Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar med styrelseansvar.

4. Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde 4 573 000 kronor.

5. Förvärvskostnader

Köpeskilling för aktier	11500000
Lagfart m m	125000
Summa förvärvskostnader	<u>11625000</u>

6. Finansieringsplan

	Ränta %	Belopp	Ränta kr
Lån	2,5	3000000	75000
Insatser		8625000	
Summa		<u>11625000</u>	<u>75000</u>

Lånesumman uppgår till 3 000 000 kronor. Lånet är amorteringsfritt de första 5 åren, därefter amortering under max 95 år. Räntan är beräknad till 2,5 % med en 3 månaders kort bindningstid. Säkerhet för lånet är pantbrev i fastigheten.

7. Ekonomisk prognos

Kostnader år 1

Driftskostnader (inklusive moms i förekommande fall)

Ekonomisk förvaltning		6 000
Vatten/avlopp		12 000
Gemensam el (lysen)		6 000
Värmepump el gemensam yta		7 000
Värmepump el lägenheter		23 000
Varmvatten el		13 000
Renhållning, fastighetsskötsel m m		20 000
Försäkringar		17 000
Bankkostnader		2 000
Diverse kostnader		10 000
Summa driftskostnader		<u>116 000</u>

Fastighetsavgift/-skatt	(endast på lokaler de första 15 åren)	5 000
Avsättning repfond		15 000
Summa kostnader		<u>136 000</u>

Intäkter år 1

Årsavgifter	344,08 m ²	499,88/m ²	172 000
Lokalhyror			39 000
Summa intäkter			<u>211 000</u>

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Utbetalningar							
Räntor	75 000	75 000	75 000	75 000	75 000	74 200	70 200
Amorteringar	0	0	0	0	0	32 000	32 000
Driftskostnader	116 000	118 320	120 686	123 100	125 562	128 073	141 403
Fastighetsavgift/skatt	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Summa utbetalningar	196 000	198 420	200 888	203 406	205 974	239 794	249 698
Inbetalningar							
Årsavgifter	149 000	151 980	155 020	158 120	161 282	189 508	209 232
Individuell mätning värmepump	23 000	23 460	23 929	24 408	24 896	25 394	28 037
Lokalhyror	39 000	39 780	40 576	41 387	42 215	43 059	47 541
Summa inbetalningar	211 000	215 220	219 524	223 915	228 393	257 961	284 810
Årets överskott	15 000	16 800	18 636	20 509	22 419	18 167	35 112
Kassabehållning	15 000	31 800	50 436	70 945	93 364	111 531	252 690
Varav ackumulerad avsättning till yttre fond	15 000	30 300	45 906	61 824	78 060	94 621	182 529
Årets överskott efter avsättning till yttre fond	0	1 500	3 030	4 591	6 183	1 606	16 827
Avskrivning byggnad	-103 050	-103 050	-103 050	-103 050	-103 050	-103 050	-103 050
Resultat	-103 050	-101 550	-100 020	-98 459	-96 867	-101 444	-86 223
Årsavgifter kr/m ²	499,88	509,88	520,08	530,48	541,09	624,57	689,58

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

Utöver årsavgifterna tillkommer kostnader för hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Antaganden för ekonomisk prognos:

Höjning årsavgift per år	2%
År 6 höjs årsavgiften extra för att ha medel till amorteringar.	
Driftskostnadsökning (inflation) per år	2%
Årlig höjning yttre fond	2%

8. Känslighetsanalys

Flerårskalkyl vid olika inflationsantaganden

Inflationsantagande
Dagens inflation 2 %

Ränteantagande
Dagens ränta 2,5 %

Årsavgift (kr/m²) vid olika inflation

Årsavgifter (kr/m²) vid olika räntelägen

År	1% lägre	Nuv	1% högre	År	1% lägre	Nuv	1% högre
1	500	500	500	1	413	500	587
2	505	510	515	2	423	510	597
3	515	520	525	3	433	520	607
4	526	531	536	4	443	531	618
5	536	541	547	5	454	541	628
6	618	625	631	6	538	625	712
11	683	690	697	11	603	690	777

9. Lägenhetsförteckning

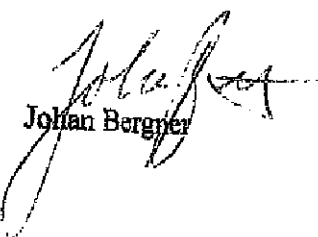
Lägenhet nr	Yta m ²	Andelstal	Årsavgift	Avgift/mån	Årsavgift	Avgift/mån	Insats
					el/vp	el/vp	
1	65,84	19,135	28511	2376	4402	367	1650401
2	52,17	15,162	22592	1883	3487	291	1307737
3	77,37	22,486	33505	2792	5172	431	1939422
4	82,66	24,024	35794	2983	5525	460	2072025
5	66,04	19,193	28598	2383	4414	368	1655415
	344,08	100,000	149000	12417	23000	1917	8625000

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning 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 Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m m hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrätts tillägg.
- F Inom föreningen skall bildas följande fonder:
Fond för yttre underhåll
- G I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Ljugarn den 7/3 2016

Bostadsrättsföreningen Snicken


Johan Bergner


Frej Hägglund


Barbro Hägglund Bergner

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 2016-03-07 för bostadsrättsföreningen Snicken, org. nr. 769631-0643.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

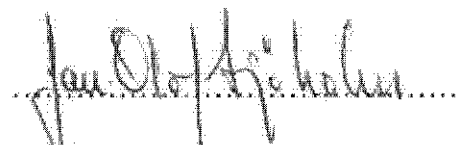
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

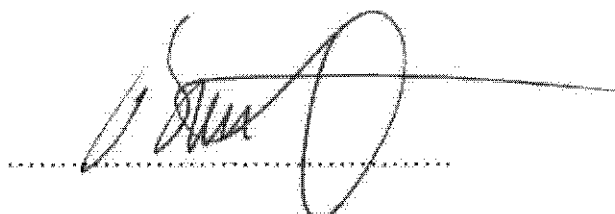
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

Stockholm den 11 mars 2016



Jan-Olof Sjöholm



Björn Olofsson

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

Bilaga till granskningsintyg, daterat 2016-03-11, över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Snicken.

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, skapat 2015-10-23
- Stadgar, registrerade 2015-10-23
- Aktieöverlåtelseavtal, undertecknat men ej daterat
- Köpebrev, undertecknat men ej daterat
- Reverser, undertecknade men ej daterade
- Marknadsvärdering, 2015-10-28
- Fastighetsinformation för Gotland Andre Hallute 1:77, 2015-12-11
- Utlåtande över slutbesiktning, 2015-11-10
- Finansieringsoffert, 2015-12-09
- Beräkning taxeringsvärde, 2016-02-05
- Öffert fastighetsförsäkring, 2016-01-27 och mail, 2016-01-28
- Utfästelse, undertecknad men ej daterad
- Protokoll från extra föreningsstämma, 2016-02-01
- Protokoll Boareamätning, 2015-11-17