

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Rådhuset 3

(Org nr 769624-7811)

GOTLANDS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	8
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	9
E. Nyckeltal	11
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	12
G. Ekonomisk prognos	13
H. Känslighetsanalys	14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerad av Bolagsverket 2016-04-01

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rådhuset 3 som har sitt säte i Gotland kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2012-05-15 (org nr 769624-7811) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

För närvarande pågår inredningen av 18 bostadslägenheter i en befintlig byggnad i Visby innerstad. På innergården finns 3 st bilplatser anlagda.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd vilket beräknas ske första kvartalet 2016.

Enligt tidplan beräknas inflyttning i lägenheterna ske från 2016-07-01.

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 ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2016.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Sverige AB.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av Peab AB (publ).

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden lämnas av Am Trust Europe Limited, Company No. 1229676 genom Brim AB.

Projektet finansieras långsiktigt av SE Banken.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: fastigheten Gotland Visby Rådhuset 6
 Tomtens areal ca: 694 m²
 Bostadsarea (BOA), ca: 1 231 m²
 Antal lägenheter: 18 st
 Antal parkeringsplatser: 3 st
 Byggnadernas antal och utformning: Ett flerbostadshus med två trappuppgångar
 Fastigheten urholkar ett 3-D utrymme tillhörande Gotland Visby Rådhuset 7.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplanet. Ventilation sker genom mekanisk frånluft med central fläkt placerad på vinden. Hiss finns i vardera trappuppgång. Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet samt till Telias fiber för tv, bredband och IP-telefoni.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamt soprum finns i markplan på innergården. I källarplanet finns lägenhetsförråd samt gemensamma teknikutrymmen såsom undercentral och elrum.

På vindsplanet finns ett fläktrum.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gården omfattar innergård med ytbeläggningar och tomtanläggningar såsom vegetation, parkbänkar, trappor m.m., dagvattenhantering samt utvändiga belysning med stolpar och armaturer, elledningar och övriga anordningar som behövs för att anläggningarna inom gården ska fungera ändamålsenligt. Gården är anlagd.

Parkering

På innergården finns 3 st parkeringsplatser för bilar. Platserna hyres genom avtal med föreningen.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut: 09-VIS-920.1

Ändamål: Vattenledningar

Rätt att bibehålla, underhålla samt vid behov förnya befintliga kall- och varmvattenledningar med varmvattencirkulation och övriga tillhörande anordningar som krävs för ledningarnas ändamålsenliga funktion.

Till förmån för Visby Rådhuset 6, belastar Visby Rådhuset 7.

Servitut: 09-VIS-920.2

Ändamål: Avloppsledningar

Rätt att bibehålla, underhålla samt vid behov förnya befintliga avloppsledningar med tillhörande anordningar som krävs för ledningarnas ändamålsenliga funktion.

Till förmån för Visby Rådhuset 6, belastar Visby Rådhuset 7.

Servitut: 09-VIS-920.3

Ändamål: Värmeledningar

Rätt att bibehålla, underhålla samt vid behov förnya befintliga ledningar för värmeförsörjning med tillhörande anordningar som krävs för ledningarnas ändamålsenliga funktion.

Till förmån för Visby Rådhuset 7, belastar Visby Rådhuset 6.

Servitut: 09-VIS-920.4

Ändamål: Elledningar

Rätt att använda, underhålla samt vid behov förnya elledningar med tillhörande anordningar som ingår i förmånsfastighetens elförsörjningssystem.

Till förmån för Visby Rådhuset 6, belastar Visby Rådhuset 7

Servitut: 09-VIS-920.5

Ändamål: Tillträde

Rätt till tillträde i samband med tillsyn, reparations-, underhålls- och förnyelsearbeten med förmånsfastighetens fasad, fönster och övriga byggnadsdelar som angränsar mot belastad fastighet.

Till förmån för Visby Rådhuset 7, belastar Visby Rådhuset 6.

Servitut: 09-VIS-920.6

Ändamål: Utrymningsväg

Rätt till utrymning över belastad fastighet vid brand, samt rätt att använda, underhålla samt vid behov förnya brandtrappa med tillhörande anordningar.

Till förmån för Visby Rådhuset 6, belastar Visby Rådhuset 7.

Servitut: 09-VIS-920.7

Ändamål: Utrymme för fjärrvärme- och undercentral m.m.

Till förmån för Visby ga:22, belastar Visby Rådhuset 6.

Verkan på servitut: 0980IM-08/5377.1

Ändamål: Ledningar och pump

Till förmån för Visby Pinjen 1, belastar Visby Rådhuset 6 istället för Visby Rådhuset 7.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Gotland Visby ga:21 med fastigheten

Gotland Visby Rådhuset 7 för gemensamma behov av:

vatten- och avloppsinstallationer, fjärrvärmecentral, undercentral, förråd och tvättstuga, el, kulvert, innergård, soprum och media.

Fastigheten Gotland Visby Rådhuset 6 andelstal i gemensamhetsanläggningen är 1 av totalt 2.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	Byggnaden på Rådhuset 6 är sannolikt uppförd på 1200-talet. Vid 1930-talets mitt byggdes huset om. Efter att fastigheten köpts av Visby stad, 1968, skedde ytterligare en ombyggnad och byggnaden blev en del av det kommunala komplexet i området. Cirka 10 år senare skedde en interiör och exteriör ombyggnad.
Grundläggning	Ursprungligt murverk till fast grund alternativt betongsulor till fast grund.
Stomme	Befintliga bärande väggar av sten, betong och trä samt befintliga bjälklag av trä, gips, isolering, fyllning alternativt armerad betong.
Stomkomplettering	Nya undertak av gips på uppreglade stål/träprofiler. Nya innerväggar av gips och stål/träreolar. Ny säkerhetsdörr monteras till varje lägenhet.
Yttertak	Befintliga bärande takstolar av trä. Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av enkupigt lertegel, vissa delar bandtäckt plåtbeklädnad. Taket renoverades senast 2012-2013.
Fasad	Träfasad och puts på sten renoverades senast 2012-2013. Befintliga fönster renoverades 2012-2013 och försågs bl a med isolerglasruta. Entrépartier av trä från 2012-2013, entrépartierna i trapphusen utrustas med kodlås.
Installationer	Samtliga befintliga installationer byts nu ut. Uppvärmning sker med vattenburen radiatorvärme ansluten till fjärrvärmenätet. Tvättmaskin finns i lägenheterna. Lägenheterna ansluts till ett luftbehandlingssystem med mekanisk frånluft. Kök förses med spiskåpa med forceringsmöjlighet. Elanläggningen utförs med uttag och belysning enligt svensk standard Gruppcentral för el och media monteras i lägenheten. Gruppcentralen är försedd med jordfelsbrytare. Elektrisk handdukstork samt komfortvärme i form av elslingor i golv monteras i bad. Brandvarnare monteras inom respektive lägenhet. Byggnaden ansluts till så kallat Triple Play vilket innebär ett system med digital TV, bredbandstelefonti samt bredband. Personhissar: En linhiss monteras och en hydralhiss renoveras.

- Gemensam inredning/utrustning** Soprum finns i utrymme angränsande fastighet Visby Rådhuset 7. I byggnaden finns undercentral, teknikutrymme för el/tele och och lägenhetsförråd. I respektive trapphus finns gemensam postbox samt tidningshållare utanför varje lägenhetsdörr. Gemensam tvättstuga och cykelrum finns i grannfastigheten Visby Rådhuset 7.
- Ombyggnaden** Ombyggnaden har karaktären av nyproduktion vilket medför att något omedelbart underhållsbehov inte föreligger

B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall/kpr	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet alternativt målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Inredning enligt bofaktaritning och inredningsbroschyr
Vardagsrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet alternativt målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Inredning enligt bofaktaritning och inredningsbroschyr
Kök	Golv	Ekparkett
	Vägg	Målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Belysning. Inredning enligt bofaktaritning och inredningsbroschyr.
WC/Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Toalettstol och tvättställ. Belysning. Inredning enligt bofaktaritning och inredningsbroschyr.
Sovrum	Golv	Ekparkett
	Vägg	Tapet alternativt målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Inredning enligt bofaktaritning och inredningsbroschyr.
Klädkammare/förråd	Golv	Ekparkett
	Vägg	Vitmålat
	Tak	Målat
	Övrigt	Hylla med klädstång

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten 12 100 000 kr

Nybyggnadskostnad enl totalentreprenadkontrakt (inkl moms) 60 155 000 kr

Reserv 5 000 kr

(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantibesiktning med 187 500 kr inkl mervärdesskatt. Om nämnda belopp överskrids skall reglering ske av kontraktssumman)

Summa kostnader 72 260 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet för 2016 har ej fastställts, men beräknas totalt till 27 600 000 kr
varav bostäder 27 600 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Avskrivning av byggnaden sker på 120 år enligt en rak avskrivningsplan. (Not.1)

I den av SE Banken lämnade kreditofferten anges att amortering sker enligt överenskommelse. Till grund för denna ekonomiska plan läggs en löptid för krediten om 50 år samt att densamma är amorteringfri år 1 och därefter sker amortering med lägst en 50 årig plan. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Räntekostnaden för föreningens lån baseras på i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånets/ens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Finansiering

Lån	17 260 000 kr
Insatser	42 187 500 kr
Upplåtelseavgifter	12 812 500 kr
Summa	72 260 000 kr

Kapitalkostnad

Föreningens lån antas placeras enligt nedan

	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	5 750 000	Rörligt	2,60%	149 500
Lån 2	5 760 000	3 år	2,85%	164 160
Lån 3	5 750 000	5 år	3,10%	178 250
Summa lån	17 260 000			491 910

Beräknad räntesats i ekonomisk plan	2,85%
Ränta	491 910 kr
Amorteringsfritt År 1, från år 2	0,5%

Not. 1) Brf Rådhuset 3 kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en rak avskrivningsplan på 120 år.

Brf Rådhuset 3 beräknade årsavgifter och hyresintäkter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, fastighetsavgift, låneräntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet (kassaflöde).

D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	27 000
Elförbrukning	34 000
Uppvärmning (central anläggning)	100 000
TV/Tele/IT	43 000
Trädgård och gård	3 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	15 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	6 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	2 000
Snöröjning	12 000
Sophämtning	18 000
Städning	24 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	12 000
Teknisk förvaltning	22 000
Ekonomisk förvaltning	20 000
Hisstelefon, porttelefon	4 000
Fastighetsförsäkringar	12 000
Revision	6 000
Styrelsearvoden	6 000
Summa driftskostnader	366 000 kr

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för parkeringsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder	0 kr
Summa kostnader år 1	857 910 kr

D. Forts

Årsavgifter	923 250 kr
Övriga intäkter	
Hyresintäkter parkeringsplatser	21 600 kr
Summa intäkter år 1	944 850 kr
Överskott år 1	86 940 kr
Avsättning för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll, motsvarande minst 30 kr/m ² BOA	36 930 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	58 700 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	44 679 kr/kvm
Belåning år 1	14 021 kr/kvm
Driftskostnad år 1	297 kr/kvm
Årsavgift år 1	750 kr/kvm

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens utbetalningar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Mindre avvikelser av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen, andelstalen eller årsavgiften.

Lgh nr	Lgh storlek		Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
R201	2	rok	66	5,36149	522 500	2 227 500	2 750 000	49 500	4 125
R202	2	rok	74	6,01137	652 500	2 497 500	3 150 000	55 500	4 625
R301	2,5	rok	74	6,01137	402 500	2 497 500	2 900 000	55 500	4 625
R302	1	rok	45	3,65556	431 250	1 518 750	1 950 000	33 750	2 813
R303	2	rok	80	6,49878	0	2 700 000	2 700 000	60 000	5 000
R304	2	rok	68	5,52396	555 000	2 295 000	2 850 000	51 000	4 250
R305	2	rok	60	4,87409	725 000	2 025 000	2 750 000	45 000	3 750
R401A	2,5	rok	72	5,84890	970 000	2 430 000	3 400 000	54 000	4 500
R401B	1	rok	49	3,98050	646 250	1 653 750	2 300 000	36 750	3 063
R402	2	rok	79	6,41755	183 750	2 666 250	2 850 000	59 250	4 938
R403	2	rok	71	5,76767	753 750	2 396 250	3 150 000	53 250	4 438
R404	2	rok	63	5,11779	823 750	2 126 250	2 950 000	47 250	3 938
R501	2,5	rok	73	5,93014	886 250	2 463 750	3 350 000	54 750	4 563
R502	1	rok	48	3,89927	830 000	1 620 000	2 450 000	36 000	3 000
R503	1,5	rok	64	5,19903	240 000	2 160 000	2 400 000	48 000	4 000
R504	2	rok	67	5,44273	1 538 750	2 261 250	3 800 000	50 250	4 188
R601	2	rok	86	6,98619	1 747 500	2 902 500	4 650 000	64 500	5 375
R602	3	rok	92	7,47360	1 545 000	3 105 000	4 650 000	69 000	5 750
			1231	100,00000	13 453 750	41 546 250	55 000 000	923 250	
Diff				0,000000					

Årsavgifter			923 250
Hyra parkeringsplatser	600 kr/mån/st	3 st	21 600
Summa intäkter			944 850

G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	2,85%
Amortering från år 2	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	2,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		923	942	961	980	999	1 019	1 125
Hysesintäkter parkeringsplatser		22	22	22	23	23	24	26
Summa intäkter		945	964	983	1 003	1 023	1 043	1 152
Drift/underhållskostnader		-366	-373	-380	-388	-396	-404	-446
Fastighetsavgift bostäder		0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader		-366	-373	-380	-388	-396	-404	-446
DRIFTSNETTO		579	591	603	615	627	640	706

Räntekostnader	-492	-492	-489	-487	-485	-482	-470
Amortering	0	-86	-86	-86	-86	-86	-86
Fond för yttre underhåll	-37	-38	-38	-39	-40	-41	-45
BETALNETTO	50	-25	-12	2	16	30	105
ACKUMULERAT BETALNETTO	50	25	14	16	32	63	436

Amortering	0	86	86	86	86	86	86
Fond för yttre underhåll	37	38	38	39	40	41	45
Avskrivning	-501	-501	-501	-501	-501	-501	-501
RESULTAT	-414	-402	-388	-374	-359	-344	-265
ACKUMULERAT RESULTAT	-414	-816	-1 204	-1 578	-1 937	-2 281	-3 766

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde	27 600	28 152	28 715	29 289	29 875	30 473	33 644
-------------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------


H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 2,85%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

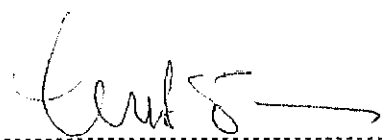
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		750	765	780	796	812	828	914
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	890	905	920	935	950	965	1048
Ändring av årsavgift		18,7%	18,3%	17,9%	17,4%	17,0%	16,6%	14,6%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	750	768	787	806	826	846	955
Ändring av årsavgift		0,0%	0,4%	0,9%	1,3%	1,7%	2,2%	4,5%

Solna 2016-03-14

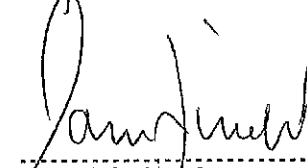
Bostadsrättsföreningen
 Rådhuset 3



 Toji Lahdo



 Kurt Stener



 Sam Lindstedt

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 14 mars 2016 för bostadsrättsföreningen Rådhuset 3, org. nr: 769624-7811.

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.

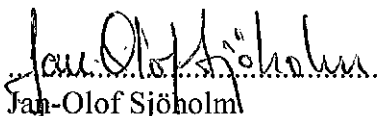
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

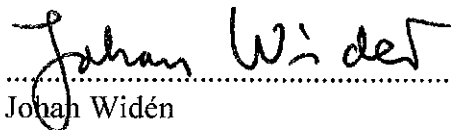
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 16 mars 2016



Jan-Olof Sjöholm
Byggn ing
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-03-16 för Brf Rådhuset 3

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-10-13
2. Registreringsbevis	2015-10-13
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2015-11-16
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2015-10-21
5. Kreditoffert SEB	2015-10-23
6. Ansökan om ändring/förnyelse av bygglov	2015-05-18
7. Utdrag från fastighetsregistret	2016-01-04
8. Beräkning av taxeringsvärde	2016-01-04
9. Lantmäteriförrättning	2012-04-17
10. Bekräftelse på kullersten	2016-01-15
11. Ritn A-01-R01	2010-03-04
12. Areaberäkning	2016-03-03