

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Rådhuset 1

(Org nr 769619-3270)

GOTLANDS KOMMUN

Innehållsförteckning	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten / fastigheterna	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
D. Finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter	7,8
E. Nyckeltal	9
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
G. Ekonomisk prognos	11
H. Känslighetsanalys	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Registrerades av Bolagsverket 2011-03-08

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rådhuset 1 som har sitt säte i Gotlands kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2008-09-18 (org nr 769619-3270) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att genom ombyggnad tillskapa sig 14 lägenheter samt 3 stycken lokaler inom fastigheterna Laboratorn 10 samt S.ta Katarina 6.

Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna sker med början 2011-04-01.

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 februari månad 2011.

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 AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Bygghetsförsäkring är tecknad med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av Swedbank



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN / FASTIGHETERNA

	Gotland	
Fastighetsbeteckning:	Visby	Laboratorn 10, S:ta Katarina 6
Tomtens areal, ca:	1265	m ²
Bostadsarea (BOA), ca:	1362	m ²
Antal lägenheter:	14	st
Lokalarea (LOA), ca:	193	m ²
Antal lokaler:	3	st
Lämpligt användningsområde för lokaler är butik, försäljning, detaljhandel		

Byggnadernas antal och utformning: 2 flerbostadshus /3 trappuppgångar

Föreningen har fler än en byggnad som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i Laboratorn 10, anläggningen ägs av Brf Rådhuset 1. Ventilation sker genom mekanisk till och frånluft med central fläkt och värmeåtervinning. Hiss finns i 2 trappuppgångar.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har skilda trapphus. Vissa av lägenheterna har egen ingång. Anvisad plats för sophantering finns ordnad på utvändiga gårdar i anslutning till fastigheterna. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, fläktrum och samlingsplats för el/tele finns i byggnaderna. Föreningen har även en gemensamhetslokal, pentryutrymme, wc och tvättstuga i källaren till Laboratorn 10.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar, belysningar, gångvägar och sopstationer enligt situationsplan

Parkering

Utvändiga biluppställningsplatser ingår i samfällighet/gemensamhetsanläggningen för hela området Brf Rådhuset 1 och 2, platserna kommer att fördelas till respektive förening. Till Brf Rådhuset 1 finns tillskapat plats för 4 st p-platser enligt situationsplan

Servitut/Ledningsrätt

Servitut/ledningsrätt för ledningar m.m. kommer att ev. belasta fastigheterna, fastighetsbildning är under genomförande.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ingå i en samfällighetsförening med gemensamhetsanläggning för vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar, lekplatser, parkeringsplatser.

Byggnaderna

Byggnaderna är från börja uppförda under medeltiden ca 1200 talet och har genomgått ett antal ombyggnationer.

Ombyggnationen

Byggnaderna har genomgått en så pass omfattande renovering att något direkt underhållsbehov inte föreligger. Där befintliga material har behållits i byggnaderna så är dessa renoverade eller bedömda att hålla en sådan standard att det motsvarar nyproduktion. I projektet finns inskränkningar i tillgänglighetskrav.

B. Forts

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Murverk till fast grund alternativt betongsulor till fast grund
Stomme	Bärande väggar av sten och betong Bjälklag av trä, gips, isolering alternativt armerad betong
Stomkomplettering	Undertak av gips på uppreglade stålprofiler Säkerhetsdörrar monteras till varje lägenhet Innerväggar av gips på stålreglar
Yttertak	Bärande takstolar av trä Inbrädning, underlagspapp och taktäckning av enkupat lertegel vissa delar bandtäkt plåtbeklädnad
Fasader	Putsad stenfasad Befintliga fönster renoveras Entrepartier av trä
Installationer	Samtliga befintliga installationer byts Uppvärmning sker med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmenätet. Lägenheterna ansluts till ett centralt luftbehandlingssystem med mekanisk till och frånluft med värmeåtervinning. Kök förses med kökskåpa med forceringsmöjlighet Gruppcentral för el och it monteras i lägenheten Komfortvärme i form av elslingor monteras i dusch/badrum i lägenheterna Elektrisk handdukstork monteras i lägenheterna Brandvarnare monteras inom respektive lägenhet Husen ansluts till ett så kallat "Trippel Play" vilket innebär ett system med digital tv, bredbandstelefonti samt bredband Personhissar typ linhissar monteras



B. Forts

Rumsbeskrivning lägenheter

Hall	Golv	Ekparkett alternativt befintlig som renoveras
	Vägg	Målas alternativt tapet
	Tak	Målas
	Övrigt	
Vardagsrum	Golv	Ekparkett alternativt befintlig som renoveras
	Vägg	Målas alternativt tapet
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i sten alternativt befintlig som renoveras
Kök	Golv	Ekparkett alternativt befintlig som renoveras
	Vägg	Målas alternativt tapet
	Tak	Målas
	Övrigt	Skåpinredning och vitvaror enligt ritning. Kakel ovan diskbänk. Fönsterbänk i sten alternativt befintlig som renoveras
Wc/Bad	Golv	Klinker
	Vägg	Kakel
	Tak	Målas
	Övrigt	Komfortvärme med el slingor Elektrisk handukstork
Sovrum/Sovalkov	Golv	Ekparkett alternativt befintlig som renoveras
	Vägg	Målas alternativt tapet
	Tak	Målas
	Övrigt	Fönsterbänk i sten alternativt befintlig som renoveras Garderob och linneskåp enligt ritning
Förråd/Klädkammare	Golv	Ekparkett alternativt befintlig som renoveras
	Vägg	Målas
	Tak	Målas
	Övrigt	Hylla med klädstång
Källarförråd	Övrigt	Nätväggar typ Troax

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

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

Vissa lägenheter berörs av bevarandekrav enligt länsstyrelsens beslut även inom lägenhetens ytskikt.

Bevarandekrav, skötsel och underhåll framgår av utkwitterad bopärm för respektive lägenhet och det är respektive bostadsrättsinnehavare som ansvarar för underhåll och skötsel inom egen lägenhet.



C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Köpeskilling för fastigheten samt ombyggnadskostnad
inklusive mervärdesskatt 63 554 000 kr

Summa kostnader 63 554 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas totalt till 23 403 000 kr
varav bostäder 21 400 000
varav lokaler 2 003 000
baserat på 2010 års taxering



201103073433

D. 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 80 år med en progressiv avskrivningsplan.

Kreditens löptid är 50 år

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Räntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen slutlig låneränta kvarstår vid lånens placering. Ändras denna ränta kan detta innebära såväl ökade som minskade räntekostnader.

Finansiering

Lån	8 039 500 kr
Insatser	51 756 000 kr
Upplåtelseavgifter	3 758 500 kr
Summa	63 554 000 kr

Kapitalkostnad

Beräknad räntesats	4,50%
Ränta	361 778 kr
Amortering	40 254 kr



D. Forts**Driftskostnader**

Vattenförbrukning	31 000
Elförbrukning	30 712
Uppvärmning (central anläggning)	151 760
TV	10 608
Trädgård och gård	5 000
Gemensamhetsanl/samfällighet	5 000
Skötsel, förbrukning, underhåll	10 000
Kontorsmaterial, föreningsadm	2 000
Snöröjning	5 000
Sophämtning	20 000
Städning	15 000
Hisservice, besiktning, div underhåll	10 000
Teknisk förvaltning	20 000
Ekonomisk förvaltning	20 000
Hisstelefon, porttelefon	2 000
Fastighetsförsäkringar	15 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	13 000
Summa driftskostnader	381 080 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 biluppställningsplats, hushållsel samt avgift för telefoni, bredbandsuppkoppling och kabel-TV utöver grundutbud. Elkostnader för komfortvärme i wc/ dusch/ badrum och handdukstork ingår i hushållselen som bekostas av bostadsrättshavaren.

Övriga kostnader

Fastighetsskatt (lokaler)	20 030 kr
Summa kostnader år 1	803 142 kr



D. Forts

Arsavgifter 681 000 kr

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler 196 860 kr

(dessutom tillkommer på hyran för lokaler kostnad för värme och vatten)

Intäkter p-platser 28 800 kr

Intäkt fastighetsskatt lokaler 20 030 kr

Summa intäkter år 1 926 690 kr

Överskott år 1 123 549 kr

Avsättning för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll, enligt § 8 i stadgarna 1 362 boa 40 860 kr

E. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad 46 662 kr/kvm

Insats och upplåtelseavgift 40 760 kr/kvm

Belåning år 1 5 903 kr/kvm

Driftskostnad år 1 280 kr/kvm

Årsavgift år 1 500 kr/kvm

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



F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. 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	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal %	Upplåtelseavgift	Insats	Insats och upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift
201	1 rok		44	3,23054	43 220	1 672 000	1 715 220	22 000	1 833
203	3 rok	balkong	105	7,70925	133 080	3 990 000	4 123 080	52 500	4 375
204	4 rok		136	9,98532	1 268 000	5 168 000	6 436 000	68 000	5 667
301	3,5 rok		159	11,67401	558 200	6 042 000	6 600 200	79 500	6 625
303	3 rok	balkong	112	8,22320	94 000	4 256 000	4 350 000	56 000	4 667
401	3 rok		81	5,94714	381 800	3 078 000	3 459 800	40 500	3 375
402	2 rok		67	4,91924	117 000	2 546 000	2 663 000	33 500	2 792
s201	5 rok		139	10,20558	189 800	5 282 000	5 471 800	69 500	5 792
s202	2 rok		80	5,87372	13 000	3 040 000	3 053 000	40 000	3 333
s302	3 rok		81	5,94714	131 000	3 078 000	3 209 000	40 500	3 375
s303	2 rok		87	6,38767	137 600	3 306 000	3 443 600	43 500	3 625
s304	3 rok		118	8,66373	218 000	4 484 000	4 702 000	59 000	4 917
s403	2 rok		69	5,06608	129 800	2 622 000	2 751 800	34 500	2 875
s404	3 rok		84	6,16740	344 000	3 192 000	3 536 000	42 000	3 500
			1362	100,00002	3 758 500	51 756 000	55 514 500	681 000	
Diff				-0,00002					
				100,00000					

Årsavgifter			681 000
Hyra lokaler	1020 kr/m ²	193 m ²	196 860
Avgift p-platser	600 kr/mån/st	4 st	28 800
Summa intäkter			906 660

Peab Sverige AB garanterar lokalhyresintäkten enligt ekonomisk plan under 2 år



G. EKONOMISK PROGNOSE

Ränteantagande	4,5%
Amortering	0,5%
Antagen kostnadsökning/inflation (snitt)	2,0%
Uppräkning av årsavgifter per år	1,0%
Uppräkning av övriga intäkter per år (snitt)	2,0%

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		681	688	695	702	709	716	752
Hyresintäkter lokaler		197	201	205	209	213	217	240
Intäkter p-platser		29	29	30	31	31	32	35
Intäkt fastighetskatt lokaler		20	20	21	21	22	22	24
Summa intäkter		927	938	950	962	975	987	1 052
Drift/underhållskostnader		-381	-389	-397	-405	-413	-421	-465
Fastighetsavgift		0	0	0	0	0	-10	-22
Fastighetskatt lokaler		-20	-20	-21	-21	-22	-22	-24
Summa kostnader		-401	-409	-418	-426	-434	-453	-511
DRIFTSNETTO		525	529	533	536	540	534	541

Räntekostnader	-362	-360	-358	-356	-355	-353	-344
Amortering	-40	-40	-40	-40	-40	-40	-40
Fond för yttre underhåll	-41	-41	-41	-41	-41	-41	-41
BETALNETTO	82	88	93	99	105	100	116
ACKUMULERAT BETALNETTO	82	170	264	363	467	568	1 138

Amortering	40	40	40	40	40	40	40
Fond för yttre underhåll	41	41	41	41	41	41	41
Avskrivning	-26	-40	-54	-68	-82	-96	-166
RESULTAT	137	129	120	112	104	85	31
ACKUMULERAT RESULTAT	137	266	387	499	602	688	974

TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde (bostäder)	21400	21828	22265	22710	23164	23627	26086
------------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå 4,5%
 Antagen kostnadsökning/inflation (snitt) 2,0% per år

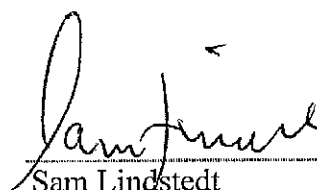
Årsavgift per m ²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå		500	505	510	515	520	526	552
ökning av antagen räntenivå med 1%	1%	559	564	568	573	578	583	608
Ändring av årsavgift		11,8%	11,6%	11,5%	11,3%	11,1%	11,0%	10,2%
Antagen räntenivå och ökning av antagen inflationsnivå med 1%	1%	500	508	517	525	534	544	594
Ändring av årsavgift		0,0%	0,6%	1,3%	2,0%	2,7%	3,5%	7,5%

Solna 2011-02-22

Bostadsrättsföreningen
 Rådhuset 1



Tomas Anderson



Sam Lindstedt



Kurt Stener

201103073440

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 22 februari 2011 för Bostadsrättsföreningen Rådhuset 1 (769619-3270).

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.

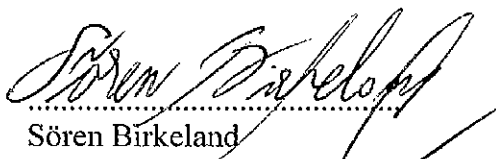
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 24 februari 2011



Sören Birkeland
Advokat
Advokatfirman Carler KB
Box 7557
103 93 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg den 24 februari 2011 för Brf Rådhuset 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2009-10-07
Registreringsbevis	2009-10-07
Byggfelsförsäkring	2010-10-19
Köpekontrakt för marken	2010-10-01
Förtydligande av köpekontrakt/fastighet 2010-10-01	2011-02-22
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2010-10-01
Förtydligande av totalentreprenadkontrakt 2010-10-01	2011-02-22
Årtalsintyg/byggnadshistorik, P. Joseph, byggnadsantikvarie, Tyréns AB	2011-02-23
Areasammanställning (bostäder och lokaler), Greitz Arkitektkontor AB	2011-02-24
Utdrag från fastighetsregistret	2011-01-12
Beräkning av taxeringsvärde	2011-02-14
Uppgift om värdeområde samt genomsnittshyror	2011-02-17
Låneoffert avseende kort och lång finansiering	2009-10-21
Avskrivningsplan	2009-09-23 rev. 2011-02-11