

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Hallbros 2.

Organisationsnummer 769635-5531

Som registrerades 2018-12-17

Upprättad den 2019-07-01

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens försäkringar
4. Kostnader för fastighetens förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Beräkning av föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys.
- 6 c. Resultat- och likviditetsbudget
- 6 d. Nyckeltal
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hallbros 2, (769635-5531), och stadgarna registrerades 2018-12-17. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande som permanent- och/eller fritidsboende utan begränsning till tiden. Mark kan ingå i upplåtelsen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Försäljningen av fastigheterna till bostadsrättsföreningen är initierad av fastighetsägaren. Bostadsrättsföreningen har en interimsstyrelse.

Föreningen avser att förvärva samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Staden Södra (769636-8260), ägare till fastigheterna Västerhejde Hallbros 1:10, 1:28 - 1:30 samt 1:38 - 1:40 från säljarna Hallbros Södra 1 AB, Hallbros Södra 2 AB och Hallbros Södra 3 AB. Därefter ska föreningarna fusioneras med Bostadsrättsföreningen Hallbros 2 som övertagande förening.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Försäljning av andelar i en bostadsrättsförening kan i detta fall likställas med detta. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatteskulden uppgår till 1 263 000 kr beräknat på ett marknadsvärde för fastigheterna om 7 037 000 kr och ett bokfört värde om 1 155 000 kr. Då föreningen är den slutliga ägaren av fastigheterna bedöms den latent skatteskulden aldrig aktualiseras.

Entreprenadavtal för uppförande av sex parhus finns tecknat med Butler Bygg & Entreprenad AB enligt ABT 06.

Förhandsavtal av bostadsrätter är tänkt att ske med start augusti 2019. Upplåtelse och inflyttning är tänkt att ske med start november 2019. Den i planen redovisade anskaffningskostnaden för föreningen är beräknad.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Denna plan innehåller endast beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastigheter. När godkänd slutbesiktning genomförts kan den slutliga anskaffningskostnaden fastslås på extra föreningsstämma alternativt kan föreningen upprätta och registrera en ny ekonomisk plan med den slutliga anskaffningskostnaden.

För att kunna teckna förhandsavtal i enlighet med 5 kap 3 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga drift- och kapitalkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Hallbros Södra 1 AB, Hallbros Södra 2 AB och Hallbros Södra 3 AB lämnar bland annat garanti vad gäller förvärv av eventuellt osålda lägenheter i projektet.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastigheternas beteckning	Västerhejde Hallbros 1:10 -& 1:39 - 40
Upplåtelseform	Fastigheterna innehas med äganderätt.
Gällande planbestämmelser	Detaljplan från 2010-09-27.
Kommun	Gotland
Adresser	Hallbrosvägen 20 A- D, 22 A- D och 26 A- D
Församling	Västerhejde

kap

Län	Gotland
Tomtareal	Fastigheterna har i nummerordning en yta om 1 316, 1 305 och 1 287 kvm. Totalt 3 908 kvm.
Byggnadsår	2019
Taxeringsvärde	Fastigheterna kommer att taxeras som småhus. Beräknat nytt taxeringsvärde då fastigheterna är bebyggda: Markvärde 1 440 tkr. Byggnadsvärde 16 000 tkr Summa 17 440 tkr.
Byggnation	Varje fastighet kommer att ha två parhus med två lägenheter. Lägenheterna om 83 kvm är i två plan och de om 102 kvm är i tre plan.
Ventilation	Mekanisk frånluft
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala VA-nätet.
El	Fastigheterna är anslutna till samhällets ledningsnät.
Uppvärmning	Separata frånluftvärmepumpar med golvvärme
Grundläggning	Platta på mark med underliggande cellplastisolering.
Stomme	Ytterväggar med träregelstomme, mineralullsisolering & träbjälklag.
Fasad	Målad träpanelfasad.
Yttertak	Plåt
Fönster	Treglas i trä och aluminium.
Dörrar	Entrédörrar av trä.
Kök	Skåpsinredning från 2019 med varmluftsug, induktionshäll, kyl/frys, diskmaskin och fläkt
Badrum	Genomgående helkaklade med klinker med golvvärme. Badrum med toalett, badkar, dusch, tvättställ, blandare och kommod. Kombinerad tvättmaskin och torktumlare.
Golv	Trägolv i vardagsrum, sovrum och kök. Klinker i badrum, hall och pannrum
Tak- & innerväggar	Målade väggar på gips med underliggande OSB-skiva.
Samfällighet	Fastigheterna kommer att ingå i en samfällighet gällande väg med fem andra bostadsrättsföreningar. Föreningens del av samfällighetens driftkostnader beräknas till 12 %.
	Anläggning av samfällighetens väg inkl belysning bekostas av Västerhejde Framtidsboende AB, moderbolag till Västerhejde Projekt AB som i sin tur är moderbolag till Hallbros Södra 1 AB, Hallbros Södra 2 AB och Hallbros Södra 3 AB.

3. Fastigheternas försäkringar

Föreningen kommer att ha fastigheterna försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar. Försäkringen innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsens medlemmar.

4. Kostnader för fastigheternas förvärv

Fastigheterna (andelarna i Brf Staden Södra)	7 036 600
Produktionskostnad byggnader	29 608 400
Förvärvskostnader m.m. ¹⁾	715 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad	37 360 000
Kassabehållning	50 000
Finansieringsbehov	37 410 000

- 1) Detta inbegriper kostnader för mäklare avseende upplåtelseerna, kostnader för upprättande av ekonomisk kalkyl, uttagande av pantbrev, juridiskt biträde, genomförande av fusion, utställande av färdigställandeförsäkring och eventuell förskottsgaranti.

Skulle produktions- och förvärvskostnaderna avvika från kostnaderna ovan kommer priset på andelarna i Bostadsrättsföreningen Staden Södra justeras upp eller ned med avvikelsen. Summan av föreningens lån kommer inte att påverkas.

5. Finansiering

Banklån	11 470 000 kr ¹⁾
Insatser	21 440 000 kr
Upplåtelseavgifter	4 500 000 kr
Summa	37 410 000 kr

Låneofferten från Länsförsäkringar Bank har en räntesats om 1,85 % och löper med tre månaders bindningstid. I föreningens kostnadskalkyl, nedan punkt 6a, räknas med en räntesats om 2 %.

- 1) Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten.

AP

6a. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos

Beräkning av föreningens kostnader/avsättningar/amorteringar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Driftkostnader	87 692	89 446	91 235	93 059	94 921	96 819	106 896	118 022
Samfällighet	5 609	5 721	5 836	5 952	6 071	6 193	6 837	7 549
Räntor	229 400	227 106	224 812	222 518	220 224	217 930	206 460	194 990
Amortering	114 700	114 700	114 700	114 700	114 700	114 700	114 700	114 700
Avsättning yttre fond	21 440	21 869	22 306	45 505	46 415	47 343	52 270	57 711
Fastighetsavgift								64 997
Avskrivningar	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752
Återföring avskrivningar	-342 752	-342 752	-342 752	-342 752	-342 752	-342 752	-342 752	-342 752
Summa	458 841	458 842	458 889	481 734	482 331	482 985	487 164	557 969

År 1 är 2019. Driftkostnaderna baseras på beräknade kostnader samt intagna offerter. Drift- och samfällighetskostnaderna antas öka med 2 % årlig inflation.

Räntekostnaden är beräknad med 2 % årlig ränta vilket är 0,15 räntenheter högre än föreningens offert. För det fall bankens rörliga ränta ökar i framtiden kan föreningens avgift komma att anpassas för att motsvara höjningen

Nyproducerade bostäder är befriade från kommunal fastighetsavgift de första 15 åren. Beräkningen av fastighetsavgiften år 16 baseras på dagens maximala nivå uppräknat med 2 % årligen.

Avsättning till yttre fond sker med 20 kr/kvm boarea årligen enligt föreningens stadgar. Den relativt låga avsättningen till yttre fond beror på att föreningen inte har några gemensamma utrymmen och installationer som tvättstugor, trappuppgångar, källarutrymmen, undercentral m.m. Avsättningen till yttre fond höjs med 2 % årligen och beräknas från år 4 utifrån 40 kr/kvm årligen.

Lägenheterna betalar själva el för uppvärmning och varmvatten. Kostnaden för VA vidaredebiteras av föreningen till respektive lägenhet enligt deras förbrukning.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivning täcks inte av årsavgiftsuttag. Bokförda värdet för byggnaderna beräknas till 34 275 299 kr. Avskrivningsperioden är på 100 år och avskrivningarna sker enligt Bokföringsnämndens rekommendation.

Samfällighetens driftkostnader är beräknade efter intagna offerter totalt 47 742 kr/år. Föreningens del av dessa kostnader är 12 %.

Specificering driftkostnader

Renhållning	24 000
Försäkring	22 792
Ekonomisk administration	30 900
Övrigt	10 000
Summa	87 692

Beräkning av föreningens intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	458 841	458 842	458 889	481 734	482 331	482 985	487 164	557 969

6b. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens räntenivå	458 841	458 842	458 889	481 734	482 331	482 985	487 164	557 969
Dagens räntenivå + 1 %	458 841	572 395	571 295	592 993	592 443	591 950	590 394	655 464
Dagens räntenivå + 2 %	458 841	685 948	683 701	704 252	702 555	700 915	693 624	752 959
Dagens räntenivå + 3 %	458 841	799 501	796 107	815 511	812 667	809 880	796 854	850 454
Dagens räntenivå - 1 %	458 841	345 289	346 483	370 475	372 219	374 020	383 934	460 474

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om räntan för föreningens lån stiger från dagens kalkylerade nivå om 2 % med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå	458 841	458 842	458 889	481 734	482 331	482 985	487 164	557 969
Dagens inflationsnivå + 1 %	458 841	459 775	460 801	484 675	486 350	488 134	498 819	597 957
Dagens inflationsnivå + 2 %	458 841	460 708	462 733	487 674	490 488	493 488	511 539	633 914
Dagens inflationsnivå - 1 %	458 841	457 909	456 995	478 851	478 428	478 033	476 493	539 255

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %.

6c. Resultat- & likviditetsbudget

Resultatbudget	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Finansiella kostnader								
Avskrivningar	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752
Räntekostnader	229 400	227 106	224 812	222 518	220 224	217 930	206 460	194 990
Summa finansiella kostnader	572 152	569 858	567 564	565 270	562 976	560 682	549 212	537 742
Driftskostnader								
Sophämtning	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256	32 301
Försäkring	22 792	23 248	23 713	24 187	24 671	25 164	27 783	30 675
Ekonomisk administration	30 900	31 518	32 148	32 791	33 447	34 116	37 667	41 587
Övrigt	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190	13 459
Summa driftskostnader	87 692	89 446	91 235	93 059	94 921	96 819	106 896	118 022
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	64 997
Övrigt (samfällighetsavgift)	5 609	5 721	5 836	5 952	6 071	6 193	6 837	7 549
Summa övriga kostnader	5 609	5 721	5 836	5 952	6 071	6 193	6 837	72 546
Summa totala kostnader	665 453	665 025	664 635	664 282	663 968	663 694	662 946	728 311
Intäkter								
Årsavgifter	458 841	458 842	458 889	481 734	482 331	482 985	487 164	557 969
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	458 841	458 842	458 889	481 734	482 331	482 985	487 164	557 969
Årets resultat	-206 612	-206 183	-205 746	-182 548	-181 638	-180 709	-175 782	-170 341
Avsättning yttre fond	21 440	21 869	22 306	45 505	46 415	47 343	52 270	57 711

Likviditetsbudget	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Summa intäkter	458 841	458 842	458 889	481 734	482 331	482 985	487 164	557 969
Summa kostnader	-665 453	-665 025	-664 635	-664 282	-663 968	-663 694	-662 946	-728 311
Återföring avskrivningar	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752	342 752
Kassaflöde löpande drift	136 140	136 569	137 006	160 205	161 115	162 043	166 970	172 411
Amorteringar	114 700	114 700	114 700	114 700	114 700	114 700	114 700	114 700
Investeringar	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kassaflöde	21 440	21 869	22 306	45 505	46 415	47 343	52 270	57 711
Ack. Kassaflöde exkl förändringar rörelsekap.	21 440	43 309	65 615	111 120	157 534	204 877	456 180	733 638
Föreningslån	11 470 400	11 355 700	11 241 000	11 126 300	11 011 600	10 896 900	10 323 400	9 749 900
Föreningslån/kvm	10 700	10 593	10 486	10 379	10 272	10 165	9 630	9 095

2019 är år 1. Kalkylerna antar en årlig inflation om 2 % som påverkar driftkostnader, avgiften till samfälligheten samt avsättningen till yttre fond. Avsättningen till yttre fond höjs från år 4 från grundnivån 20 kr/kvm/boarea till 40 kr/kvm/boarea. Räntan för banklån antas till 2 % under alla år.

6d. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	34 851 kr/kvm
Insats	20 000 kr/kvm
Snitt upplåtelseavgift	4 198 kr/kvm
Lån år 1	10 700 kr/kvm
Årsavgifter år 1	417 kr/kvm
Driftkostnader år 1	71 kr/kvm
Kassaflöde år 1	20 kr/kvm
Amortering	107 kr/kvm
Avsättning yttre fond år 1	20 kr/kvm
Avskrivning byggnad	320 kr/kvm

Alla nyckeltal är beräknade med en total boarea om 1 072 kvm.

7. Tabell / Lägenhetsbeskrivning

Lgh	Adress	Andel	Yta	Typ	Insats	Upplåt avg	Totalt	Årsavgift	Mån avg
1	22 A	0,07743	83	3 rok	1 660 000	335 000	1 995 000	35 526	2 960
2	22 B	0,07743	83	3 rok	1 660 000	335 000	1 995 000	35 526	2 960
3	22 C	0,07743	83	3 rok	1 660 000	335 000	1 995 000	35 526	2 960
4	22 D	0,07743	83	3 rok	1 660 000	335 000	1 995 000	35 526	2 960
5	26 A	0,07743	83	3 rok	1 660 000	335 000	1 995 000	35 526	2 960
6	26 B	0,07743	83	3 rok	1 660 000	335 000	1 995 000	35 526	2 960
7	26 C	0,07743	83	3 rok	1 660 000	335 000	1 995 000	35 526	2 960
8	26 D	0,07743	83	3 rok	1 660 000	335 000	1 995 000	35 526	2 960
9	20 A	0,09515	102	4 rok	2 040 000	455 000	2 495 000	43 658	3 638
10	20 B	0,09515	102	4 rok	2 040 000	455 000	2 495 000	43 658	3 638
11	20 C	0,09515	102	4 rok	2 040 000	455 000	2 495 000	43 658	3 638
12	20 D	0,09515	102	4 rok	2 040 000	455 000	2 495 000	43 658	3 638
S:a		1,00000	1072		21 440 000	4 500 000	25 940 000	458 841	38 237

Lägenheternas ytor hör från arkitektritningar. Andel avser andelstal för fördelning av årsavgifter enligt föreningens stadgar. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för vatten, el och värme som totalt beräknas till ca 2 000 kr/mån för lgh 1-8 och ca 2 200 kr/mån för lgh 9-12. Dessa kostnader betalas direkt av bostadsrättshavaren till leverantören förutom vatten som vidaredebiteras av föreningen. Uppskattade kostnader påverkas av hushållets sammansättning och konsumtionsmönster och därför rekommenderas köpare att göra sin egen beräkning via Energimyndighetens energikalkyl.

Lägenheternas adresser är Hallbrosvägen 20 A – D, 22 A – D & 26 A – D, 622 61 Visby.

2017

8. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- b) 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.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2019-07-02

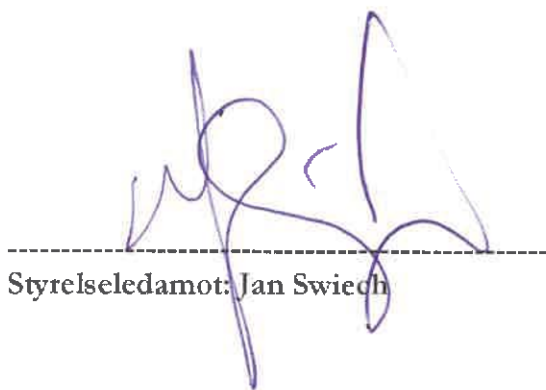
Bostadsrättsföreningen Hallbros 2



Styrelseledamot: Martin Nilsson



Styrelseledamot: Alexandra Lindén



Styrelseledamot: Jan Swiech

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen avseende den beräknade kostnaden för Bostadsrättsföreningen Hallbros 2, org.nr 769635-5531, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss.

I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen. Vi har dock tagit del av bygglov, ritningar och tomtkarta mm.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert men ligger på en historiskt låg nivå. Ett högre ränteläge eller andra amorteringskrav i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

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

På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Stockholm den 26/2-2019



Rikard Johansson
Reg. Fastighetsmäklare
Ombildningskonsulten Stockholm KB

Torekov den 21/7-2019



Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap
Ombildningskonsulten Stockholm KB

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring

Bilagor sida 2

Vi har utöver planen (daterad 2019-07-02) tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis för Brf Hallbros 2, 2018-12-17
- b) Registreringsbevis för Brf Staden Södra, 2018-12-14
- c) Stadgar för Brf Hallbros 2, antagna 2018-09-24
- d) Fastighetsdatautdrag avseende fastigheterna Västerhejde Hallbros 1:10, 1:28 - 1:30 samt 1:38 - 1:40, 2019-04-12 – 2019-06-12
- e) Bygglov och startbesked, 2019-02-15 – 2019-06-20, ritningsunderlag, tomtkarta och renderade bilder
- f) Organisationsschema förvärvsstruktur, 2019-07-09
- g) Andelsöverlåtelseavtal avseende Brf Hallbros 2s förvärv av andelarna i Brf Staden Södra och indirekt fastigheterna, revers, garanti avseende slutlig kostnad och förvärv av ev osålda bostadsrätter, 2019-07-01
- h) Entreprenadavtal, 2019-05-21
- i) Bankoffert, 2019-05-03
- j) Beräkningar avseende driftskostnader såsom taxebundna kostnader, försäkringspremie, ekonomisk förvaltning och underlag för samfällighet
- k) Lägenhetsvärdering Bertwig Fastighetsförmedling, 2019-05-28
- l) Beräkning taxeringsvärde via Skatteverket, 2018-10-18