

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
S:T KLEMENSGATAN,
GOTLANDS KOMMUN.
ORGANISATIONSNUMMER: 769637-4086

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av Fastigheten.....	4
2.1. Gemensamma anordningar och utrymmen.....	5
2.2. Beskrivning av föreningens hus	5
2.3. Lägenhetsbeskrivning, alla material från 2019:	5
2.4. Underhållsbehov	6
2.5. Försäkringar.....	6
3. Slutlig känd anskaffningskostnad för föreningens förvärv (kr).....	6
4. Finansieringsplan år 1	7
5. Beräknade löpande kostnader och intäkter År1	7
5.1. Driftskostnader	7
5.2. Övriga kostnader.....	8
5.3. Intäkter.....	8
5.4. Nyckeltal.....	8
6. Lägenhetsredovisning	9
7. Ekonomisk prognos	10
8. Särskilda förhållanden	12

BILAGOR

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Stadgar
Fastighetsinfo
Registreringsbevis

1. Allmänna förutsättningar

Brf S:t Klemensgatan med org.nr. 769637-4086, som registrerats hos Bolagsverket 2019-04-08, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastighetsägaren till Visby S:t Klemens 2 i Gotlands kommun, Marianne Von Platen, 500412-1066 har erbjudit Brf S:t Klemensgatan att förvärva fastigheten med planerat tillträde den första oktober 2019.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar fastigheten.

Fastigheten Visby S:t Klemens 2 är belägen på S:t Klemensgatan 4 i Visby innerstad, Gotlands kommun. Nuvarande byggnader på fastigheten härstammar från 1750-talet. Byggnaderna består av sex lägenheter.

Det finns inga hyresgäster till bostäderna idag och samtliga lägenheter är kontinuerligt renoverade och underhållna. Total uthyrningsbar area uppgår till 334 kvadratmeter bostäder.

Överlåtelsehandlingarna avseende fastigheten undertecknades 2019-07-23. Föreningen tillträder fastigheten 2019-10-01, då undertecknas också köpebrev på fastigheten och köpeskillingen kvitteras. Upplåtelseavtal kommer att skrivas när den ekonomiska planen är registrerad hos bolagsverket vilket blir i september 2019. Bostadsrätterna kommer att upplåtas och inflyttning kommer ske 2019-10-01. Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens förvärvskostnader uppgå till 19 200 000 kronor. Den slutliga kostnaden har redovisats på föreningsstämma

Genom undertecknande av denna ekonomiska plan garanterar styrelsen planens korrekta innehåll.

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Visby S:t Klemens 2, i Gotlands kommun		
Adress:	S:t Klemensgatan 4 och 4B		
Upplåtelseform:	Äganderätt		
Planbestämmelser:	Detaljplan		
Detaljplan:	09-P-186		
Fastigheten belastas av:	Inga registrerade nyttjanderätter eller skyldigheter finns. På fastigheten finns pantbrev uttagna om 5 100 000kr.		
Servitut & gemensamhetsanläggningar	Saknas		
Tomtens areal:	509 kvm		
Antal byggnader:	Två sammanbyggda byggnader		
Byggnadsår:	1750-tal		
Husens utformning:	Flerfamiljshus		
Antal bostadslägenheter:	6		
Antal lokaler	Inga lokaler		
Total area:	334 kvm		
Bostadsarea (BOA):	334 kvm		
Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar:	Upphandling pågår		
Typkod:	Taxeringsenhet: 320 - Hyreshusenhet, bostäder		
Taxeringsvärde:	Markvärde:	1 472 tkr	
	Byggnadsvärde:	6 000 tkr	
	Summa taxvärde:	7 472 tkr	
	Taxering: 2016		

2.1. Gemensamma anordningar och utrymmen

Vatten/avlopp:	Fastigheten är anslutna till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Vattenburen bergvärme till radiatorer på vägg.
El:	Fastighetsmätare i el-central. Separata mätare (3-fas) till varje lägenhet/lokal.
Ventilation:	Självdrag
Hiss:	Nej
Kabelteve/bredband:	Fiber finns, alla har eget abonnemang.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns på gården
Sophantering:	Behållare för returpapper, plast, metall och hushållssopor finns

2.2. Beskrivning av föreningens hus

Antal våningar:	Två och ett halvt plan
Grundläggning:	Kalksten
Grundstomme:	Kalksten/trä
Fasadbeklädnad:	Byggnaden har putsad fasad
Yttertak:	Takbeläggning av tegel/plåt
Fönster:	Kopplade bågar 2-glasfönster
Portar/dörrar:	Trä
Källare och vind:	Hel källare

2.3. Lägenhetsbeskrivning, alla material från 2019:

Entréutrymmen:	Trägol med målade väggar och målat tak
Kök:	Diskbänk, elspis, köksfläkt, kyl och frys, diskmaskin i vissa lägenheter, skåpinredning. Trägol med målade väggar och målat tak.

Hygienrum:	Klinker, kakel och plastmatta, målade tak. Duschplats, wc-stol, tvättställ.
Vardagsrum:	Parkettgolv/trägolv med målade väggar och målat tak
Övriga rum:	Parkettgolv/trägolv med målade väggar och målat tak
Klädförvaring:	Samtliga lägenheter har utrymme avsett för klädförvaring.

2.4. Underhållsbehov

Kostnader för åtgärdsbehov har enligt utförd besiktning bedömts till 560 000 kr inkl. moms. Finansiering av dessa kostnader kommer att ske via avsättning på konto på tillträdesdagen.

2.5. Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvar vid tillträdet.

3. Slutlig känd anskaffningskostnad för föreningens förvärv (kr)

Beräknad Anskaffningskostnad

Köpeskilling fastighet	18 363 719 kr
Lagfart	276 281 kr
Lagfart baserad på:	Köpeskilling
Pantbrev	- kr
Totalt	18 640 000 kr
Reparationsfond	560 000 kr
Summa inklusive reparationsfond	19 200 000 kr

Fördelning insatser och lån

Totalt Lån	3 000 000 kr
Föreningslån per m²:	8 982 kr / m²

Insatser	16 200 000 kr
-----------------	----------------------

Totalt	19 200 000 kr
---------------	----------------------

4. Finansieringsplan år 1

Föreningens belåning vid tillträdet är 3 000 000 kr. Krediten kommer att ha en löptid på tre år med en ränta på 1,80 %. I den ekonomiska planen åsätts en kalkylränta på 2,50%.

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta / år	Amortering / år
Rörligt	1 000 000 kr	1,70%	17 000 kr	10 000 kr
3 årigt	1 000 000 kr	2,60%	26 000 kr	10 000 kr
5 årigt	1 000 000 kr	3,20%	32 000 kr	10 000 kr
Totalt Lån	3 000 000 kr	2,50%	75 000 kr	30 000 kr

Villkoren för lånen är baserade på offert från privat finansiering. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastighet.

5. Beräknade löpande kostnader och intäkter År1

	År 1
Avskrivningsunderlag:	14 690 975 kr
Årlig avskrivning på 1%	146 910 kr
Avskrivning/m²	439,8 kr/m²

Kapitalkostnader/utgifter	År 1
Räntor	75 000 kr
Amortering	30 000 kr
Summa kapitalkostnader/utgifter	105 000 kr

Avskrivningar beräknas till en procent på anskaffningsvärdet exkl. mark.
Amorteringar utgör en procent på belånat belopp.

5.1. Driftskostnader

Driftkostnader inkl moms	År 1	Per m ²
Ekonomisk / administrativ förv.	5 000 kr	15 kr/m ²
Vattenförbrukning	6 000 kr	18 kr/m ²
Uppvärmning	50 000 kr	150 kr/m ²
Elförbrukning	9 000 kr	27 kr/m ²
Renhållning	19 000 kr	57 kr/m ²
Försäkringar	14 302 kr	43 kr/m ²
Fastighetsskötsel / reparationer	5 000 kr	15 kr/m ²
Summa driftkostnader	108 302 kr	324 kr

Driftkostnaderna grundar sig på verkliga kostnader.

Underhållskostnader

Yttre underhållsfond	14 000 kr
Delsumma	14 000 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder	8 010 kr
Summa övriga kostnader	8 010 kr

Kostnader/utgifter totalt	235 312 kr
----------------------------------	-------------------

5.2. Övriga kostnader

5.3. Intäkter

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1
Månadsavgifter	235 312 kr
Intäkter totalt	235 312 kr

Årsavgift per m², genomsnitt	705 kr/m²
--	-----------------------------

5.4. Nyckeltal

	Medlems- & totalyta
Anskaffningskostnad (kr/kvm)	55 808 kr
Föreningslån (kr/kvm)	8 982 kr
Driftkostnad (kr/kvm)	324 kr
Insats (kr/kvm)	48 503 kr
Avskrivning (kr/kvm)	440 kr
Avsättning underhåll (kr/kvm/år)	42 kr
Årsavgift (kr/kvm)	705 kr
Kassaflöde (kr/kvm)	42 kr
Avskrivningar + underhållsfond (kr/kvm)	482 kr
Amortering + underhållsfond (kr/kvm)	132 kr
Amortering (kr/kvm)	90 kr

Nyckeltalen anger genomsnittliga värden.

6. Lägenhetsredovisning

Lgh.nr	Adress	Vån	kvm	Rok	Insats- tal	Insats	Insats/ kvm	Andelstal	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift/ kvm
1001	St: Klemengatan 4	1	46	2	12,037%	1 950 000	42 391	13,772%	32 408	2 701	705
1002	St: Klemengatan 4	1	63	3	15,123%	2 450 000	38 889	18,862%	44 385	3 699	705
1101	St: Klemengatan 4	2	46	3	13,889%	2 250 000	48 913	13,772%	32 408	2 701	705
1102	St: Klemengatan 4	2	66	3	16,358%	2 650 000	40 152	19,760%	46 499	3 875	705
1201	St: Klemengatan 4, vinden	3	65	3	18,210%	2 950 000	45 385	19,461%	45 794	3 816	705
1001	St: Klemengatan 4B, gårdshus	1	48	2	24,383%	3 950 000	82 292	14,371%	33 817	2 818	705
			334		100,000%	16 200 000		100,000%	235 312		

Tillkommer utöver årsavgift: el, hemförsäkring, tv och bredband.
 Kostnaden för detta förväntas uppgå till 875 kr per lägenhet och månad.
 I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal. Lägenheternas storlek är uppmätta med lasermätare men mindre avvikning kan förekomma.

7. Ekonomisk prognos

Inflationsantagande	2,00%	Anskaffningskostnad / kvm	57 485 kr	Driftskostnad / kvm	324 kr
Ränteantagande	2,50%	Belåning / kvm	8 982 kr	Årsavgift / kvm	705 kr
Ränteökning per år	0,10%	Insats / kvm	48 503 kr		

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
----	---	---	---	---	---	---	----	----

KASSAFLÖDE

Räntor	-75 000 kr	-77 220 kr	-79 380 kr	-81 480 kr	-83 520 kr	-85 500 kr	-94 500 kr	-102 000 kr
Amortering	-30 000 kr	-30 000 kr	-30 000 kr	-30 000 kr	-30 000 kr	-30 000 kr	-30 000 kr	-30 000 kr
Driftkostnader	-108 302 kr	-110 468 kr	-112 677 kr	-114 931 kr	-117 230 kr	-119 574 kr	-132 020 kr	-145 760 kr
Avsättning yttre underhållsfond	-14 000 kr	-14 280 kr	-14 566 kr	-14 857 kr	-15 154 kr	-15 457 kr	-17 066 kr	-18 842 kr
Fastighetsavgift	-8 010 kr	-8 170 kr	-8 334 kr	-8 500 kr	-8 670 kr	-8 844 kr	-9 764 kr	-10 780 kr
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	235 312 kr	240 138 kr	244 957 kr	249 768 kr	254 574 kr	259 375 kr	283 350 kr	307 383 kr

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift enligt kassaflödesanalys	235 312 kr	240 138 kr	244 957 kr	249 768 kr	254 574 kr	259 375 kr	283 350 kr	307 383 kr
------------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)

Kapitalkostnader

Räntor	-75 000 kr	-77 220 kr	-79 380 kr	-81 480 kr	-83 520 kr	-85 500 kr	-94 500 kr	-102 000 kr
Avskrivningar	-146 910 kr	-146 910 kr	-146 910 kr	-146 910 kr	-146 910 kr	-146 910 kr	-146 910 kr	-146 910 kr
Driftkostnader	-108 302 kr	-110 468 kr	-112 677 kr	-114 931 kr	-117 230 kr	-119 574 kr	-132 020 kr	-145 760 kr
Fastighetsavgift	-8 010 kr	-8 170 kr	-8 334 kr	-8 500 kr	-8 670 kr	-8 844 kr	-9 764 kr	-10 780 kr
Summa kostnader	-338 222 kr	-342 768 kr	-347 301 kr	-351 821 kr	-356 330 kr	-360 828 kr	-383 193 kr	-405 450 kr

Resultat	-102 910 kr	-102 630 kr	-102 344 kr	-102 053 kr	-101 756 kr	-101 453 kr	-99 844 kr	-98 068 kr
-----------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	-------------------	-------------------

Balanserat resultat	-102 910 kr	-205 540 kr	-307 884 kr	-409 936 kr	-511 692 kr	-613 145 kr	-1 115 645 kr	-1 609 606 kr
---------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	---------------	---------------

Bostadsrättsarea, m2	334							
Taxeringsvärde	7 472 000 kr	7 621 000 kr	7 773 000 kr	7 928 000 kr	8 087 000 kr	8 249 000 kr	9 108 000 kr	10 056 000 kr
Föreningslån	3 000 000 kr	2 970 000 kr	2 940 000 kr	2 910 000 kr	2 880 000 kr	2 850 000 kr	2 700 000 kr	2 550 000 kr

Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	705 kr	719 kr	733 kr	748 kr	762 kr	777 kr	848 kr	920 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2	1 013 kr	1 026 kr	1 040 kr	1 053 kr	1 067 kr	1 080 kr	1 147 kr	1 214 kr

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	235 312 kr	240 138 kr	244 957 kr	249 768 kr	254 574 kr	259 375 kr	283 350 kr	307 383 kr

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå +1%	235 312 kr	269 838 kr	274 357 kr	278 868 kr	283 374 kr	287 875 kr	310 350 kr	332 883 kr
- per kvadratmeter	705 kr	808 kr	821 kr	835 kr	848 kr	862 kr	929 kr	997 kr
2. Dagens räntenivå - 1%	235 312 kr	210 438 kr	215 557 kr	220 668 kr	225 774 kr	230 875 kr	256 350 kr	281 883 kr
- per kvadratmeter	705 kr	630 kr	645 kr	661 kr	676 kr	691 kr	768 kr	844 kr
Dagens räntenivå och								
1. Dagens inflationsnivå +1%	235 312 kr	241 441 kr	247 628 kr	253 875 kr	260 187 kr	266 567 kr	299 628 kr	335 022 kr
Inflationspåverkade	130 312 kr	134 221 kr	138 248 kr	142 395 kr	146 667 kr	151 067 kr	175 128 kr	203 022 kr
Ej inflationspåverkade	105 000 kr	107 220 kr	109 380 kr	111 480 kr	113 520 kr	115 500 kr	124 500 kr	132 000 kr
- per kvadratmeter	705 kr	723 kr	741 kr	760 kr	779 kr	798 kr	897 kr	1 003 kr
2. Dagens inflationsnivå -1%	235 312 kr	238 835 kr	244 944 kr	251 110 kr	257 339 kr	263 634 kr	296 228 kr	331 080 kr
Inflationspåverkade	130 312 kr	131 615 kr	135 564 kr	139 630 kr	143 819 kr	148 134 kr	171 728 kr	199 080 kr
Ej inflationspåverkade	105 000 kr	107 220 kr	109 380 kr	111 480 kr	113 520 kr	115 500 kr	124 500 kr	132 000 kr
- per kvadratmeter	705 kr	715 kr	733 kr	752 kr	770 kr	789 kr	887 kr	991 kr

8. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrättslägenhet skall erlägga årsavgift med belopp som styrelsen fattar beslut om. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av årsavgiften skall beslutas av föreningsstämman.

Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget så att förändring av årsavgiften görs så att föreningens ekonomi skall vara i balans.

Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel. Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.

Styrelsen beslutar om uthyrning i andra hand. Vad gäller uthyrning i andra hand under sommartid så skall styrelsen bevilja detta om inte särskilda skäl finns.

Samtliga utrymmen i trädgården är gemensamma.

Visby den 23 juli 2019

Bostadsrättsföreningen S:t Klemensgatan

Marianne Von Platen

Anna-Karin Bertsdotter

Peter Östergren