Registrerades av Bolagsverket
2020-05-13 06:58
R263692/20

EKONOMISK PLAN för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMÅGÅRDE 1:5
Organisationsnummer 769637-9986

SR

Innehållsförteckning

01 Allmänna förutsättningar	3
02 Beskrivning av fastigheten	4
02.1 Projektbeskrivning	4
02.2 Tomt och läge	4
02.3 Fastighetsfakta	4
02.4 Kortfattad byggnadsbeskrivning	4
02.5 Gemensamma anordningar och utrymmen	5
02.6 Sammanfattning, fastighetsbeskrivning och underhåll	5
03 Beräknade kostnader för föreningens fastighet	6
04 Finansieringsplan och beräkning av föreningens kostnader	6
05 Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
06 Ekonomisk prognos	8
06.1 Nyckeltal	8
06.2 Kassaflöde per år och ackumulerat	9
06.3 Resultat per år	9
07 Ekonomisk känslighet	10
08 Särskilda förhållanden	11

SK

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Smågårde 1:5, organisationsnummer 769637-9986, som har sitt säte i Gotlands Tofta, Gotlands län och som registrerats hos Bolagsverket 2019-10-18 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Ägarna till fastigheten Gotland Tofta Smågårde 1:5 med en yta på 16 370 m2,
Smågårde Fastighets AB 559222-9156, har erbjudit bostadsrättsföreningen att förvärva densamma.

Överlåtelsen går till så att föreningen förvärvar samtliga aktier i Smågårde Fastighets AB samt därefter likviderar bolaget och för över fastigheten till föreningen. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (bolagsombildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För i de fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst

De 10 lägenheterna i fastighetens byggnader färdigställs genom ombyggnation av befintliga ytor

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Uppgifterna i kostnadskalkylen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus antagen på extra föreningsstämma 2019-12-14. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Linjär avskrivning är tillämpad i denna kalkyl
Inflyttning beräknas ske 2020-06-01

2 Beskrivning av fastigheten

2.1 Projektbeskrivning

Fastigheten är ett före detta Pensionat bestående av 7 byggnader, 5 av dessa byggnader renoveras och byggs om till 10 nya lägenheter

2.2 Tomt och läge

Fastigheten är belägen en och en halv mil söderut från Visby. I närheten finns två av Gotlands finaste sandstränder med solnedgång i havet, inom gångavstånd

2.3 Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning	Tofta Smågårde 1:5, Region Gotland
Adress	Gnisvärdsvägen 9 mfl, 622 65 Gotlands Tofta
Upplåtelseform	Äganderätt/lagfart
Servitut	Vatten & avloppsledningar samt brunn
Tomtareal	16 370 m2
Bostadsarea	711,2 m2
Träbyggnad/förråd	ca 60 m2
Lägenheter	10 stycken
Byggnadsutformning	7 byggnader
Byggnadsår	1950-1970, renoverat och ombyggt löpande
Försäkring	Fullvärde IF
Taxeringsvärde 2018	**1 050 000**
Varav byggnad	241 000
Varav mark	809 000

2.4 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Hus 1, lgh 1-2, 1-plan	Huset består av 2 st lägenheter, respektive 3 rok samt diverse förrådsutrymmen. Gjuten platta, trästomme med träpanel utv, trätakstol och plåttak. Uppvärmning med elradiatorer och delvis med el golvvärme samt luftvärmepump i respektive lägenhet. Uteplats finns till båda lägenheterna och lägenhet 2 har ett kopplat stort oisolerat uterum
Hus 2, lgh 3, 1-plan	Huset består av 1 st lägenhet, 2 rok samt ett kopplat uterum Plintgrund med träbjälklag, trästomme med träpanel utv, trätakstol och plåttak. Uppvärmning med elradiatorer och delvis med elgolvvärme. 2 st uteplatser
Hus 3, lgh 4, 1-plan	Huset består av 1 st lägenhet, 2 rok samt ett kopplat uterum Plintgrund med träbjälklag, trästomme med träpanel utv, trätakstol och plåttak. Uppvärmning med elradiatorer och delvis med elgolvvärme. 2 st uteplatser
Hus 4, lgh 5-6 1-1/2 plan med källare	Huset består av 2 st lägenheter, 2 rok respektive samt källare Källarvåning, betong, stomme trä med träpanel, mellanbjälklag trä, Vindsvåning med trätakstol och plåttak Källarvåningen är oinredd med diverse gemensamma installationer, egen ingång från markplan Entréplan lgh 5, 2 rok, halvtrappa upp med gemensam entré till vindsvåning, uteplats i golvnivå Uppvärmning med elradiatorer och delvis med elgolvvärme samt luftvärmepump

SR

	Vindsplan, lgh 6, 2 rok, nås via trapphus med gemensam entré med entréplan, balkong Uppvärmning med elradiatorer och delvis med elgolvvärme samt luftvärmepump
Hus 5, lgh 7-10 1-1/2 plan med källare	Huset består av källare samt 4 lägenheter Källarvåning, betong, stomme trä med träpanel, mellanbjälklag trä, vindsvåning med trätakstol och taktegel. Källarvåningen med gemensam tvättstuga, är i övrigt oinredd med diverse gemensamma installationer samt poolutrustning, egen ingång från markplan
	Entréplan, lgh 7, 4rok, halvtrappa upp med egen entré, uteplats i golvnivå. Uppvärmning med elradiatorer och delvis med elgolvvärme samt luftvärmepump. Braskamin
	Entréplan, lgh 8, 1 rok, halvtrappa upp med egen entré, uteplats i golvnivå. Uppvärmning med elradiatorer och delvis med elgolvvärme
	Entréplan, lgh 9, 2 rok, halvtrappa upp med egen entré, uteplats i golvnivå. Uppvärmning med elradiatorer och delvis med elgolvvärme
	Vindsplan, lgh 10, 3 rok, halvtrappa upp till egen entré, invändigt trapphus, stor balkong, braskamin. Uppvärmning med elradiatorer och delvis med elgolvvärme samt luftvärmepump
Hus 6, förråd	Oisolerad träbyggnad
Hus 7	Består av en garagebyggnad och är ej på något sätt med i beskrivningen eller i underhållsbehovet då denna byggnad är utarrenderad på lång tid

2.5 Gemensamma anordningar och utrymmen

Vatten/avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmning	El, luftvärmepump
El	1 fastighetsmätare samt individuella undermätare i lgh 5-10 Övriga lägenheter enligt schablon
Ventilation	Separat köksfläktkanal till respektive lägenhet, i övrigt självdrag
Kabel-Tv/bredband	Fiber finns installerat
Tvätt	Tvätt/tork- möjligheter i lgh 1,2,7 och 10 Gemensam tvättstuga finns i källarvåning i hus 5
Sophantering	Behållare för returpapper, plast, metall och hushållssopor finns
Fiber	Fiber finns in till varje lägenhet, tjänsteabonnemang tecknas av respektive lägenhetsinnehavare

SR

2.6 Sammanfattning fastighetsbeskrivning och underhåll

Byggnaderna kommer att renoveras och byggas om och färdigställas under 2020.
Då fastigheten efter renoveringar och ombyggnader är i gott skick så bedömt renoveringsbehovet år 3-5 endast mindre allmänt underhåll, uppskattad kostnad 75 000kr
Bedömning av underhåll som bör utföras under åren 5-10 är takunderhåll samt övrigt allmänt underhåll, uppskattad kostnad 400 000kr

För framtida periodiskt fastighetsunderhåll gör bostadsrättsföreningen en årlig avsättning om 35 000 kr. Det åligger bostadsrättsföreningens ordinarie styrelse att inom ett år från det att den tillträtt upprätta en underhållsplan.

3 Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Förvärvskostnader

Fastighetsköp	19 425 000
Ombildningskostnader	450 000
Lagfart	305 000
Likvidreserv kassa år 1	125 000
Summa kostnad	**20 305 000**

Taxeringsvärde
Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har, med hänvisning av Skatteverkets e-tjänst, beräknats till nedanstående belopp efter de första 15 skattefria åren. Beräknad avgift 7 635 kr (0,3% av taxeringsvärdet)

Byggnader	1 775 000
Mark	770 000
Totalt	**2 545 000**

4 Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Finansieringsplan
Finansieringen sker via insatser samt lån som upptas av föreningen

Lån	4 250 000	5 976 per m2
Insatser	16 055 000	22 575 per m2
Summa finansiering	**20 305 000**	28 550 per m2

Intäkter

Årsavgifter	302 400
Summa årsavgifter	**302 400**

Driftskostnader

Fastighetsservice	19 900	
Akut underhåll	20 600	
Ekonomisk förvaltning	19 000	
Gemensam el/uppvärmning	9 900	
Snöskottning	6 400	
Vatten och sophämtning	32 700	
Försäkringar	22 400	
Övriga kostnader	12 800	
Summa driftskostnader	**143 700**	202 per m2

SR

Kapitalkostnader		
Räntekostnader lån	106 250	2,50%
Amortering lån	40 000	0,9%
Summa kapitalkostnader	*146 250*	
Resultatpåverkade kapitalkostnader	**106 250**	

Fondavsättning	
Avsättning underhållsfond	35 000
Summa fondavsättningar	**35 000**

Fastighetsavgift

Ingen fastighetsavgift de första femton åren för nyproducerade bostadsrätter.

Avskrivningar

Föreningen använder redovisningsmässig avskrivning (linjär) på 100 år, motsvarande 1% av byggnadernas anskaffningsvärde värde per år proportionerligt mot beräknat taxeringsvärde

Årligt avskrivningsbelopp	**140 700**
Årets redovisningsmässiga resultat	**-123 250**
Ej kassaflödespåverkade poster	
Avskrivning	140 700
Avsättning yttre fond	35 000
Kassaflödespåverkade poster	
Amortering	-40 000
Summa årets kassaflöde	**12 450**

5 Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättens insats

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvud-data såsom insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Lägenhet	YTA	ANDEL	AVGIFTER		INSATSER		AVGIFT
Lgh-nr	Storlek	Per m2	Månad	År	Insatser	Insats/m2	Avgift/m2
Lägenhet 1	122,00	17,154	3 040	36 478	1 995 000	16 352	299
Lägenhet 2	134,00	18,841	3 696	44 354	2 200 000	16 418	331
Lägenhet 3	33,90	4,767	1 605	19 255	995 000	29 351	568
Lägenhet 4	33,90	4,767	1 605	19 255	995 000	29 351	568
Lägenhet 5	56,60	7,958	2 594	31 130	1 495 000	26 413	550
Lägenhet 6	48,50	6,819	2 223	26 675	1 295 000	26 701	550
Lägenhet 7	117,50	16,521	3 917	47 000	2 695 000	22 936	400
Lägenhet 8	35,60	5,006	1 632	19 580	895 000	25 140	550
Lägenhet 9	41,90	5,891	1 920	23 045	995 000	23 747	550
Lägenhet 10	87,30	12,275	2 968	35 618	2 495 000	28 580	408
Summa	**711,20**	**100,000**	**25 199**	**302 391**	**16 055 000**	**22 575**	**425**

Andelstalen ovan är proportionerliga i förhållande till lägenheternas yta

SR

6 Ekonomisk prognos

Ekonomisk Prognos	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2035
Årsavgifter	302 391	311 463	320 806	330 431	340 344	350 554	361 070	371 903	471 115
Övriga intäkter									
Summa intäkter	**302 391**	**311 463**	**320 806**	**330 431**	**340 344**	**350 554**	**361 070**	**371 903**	**471 115**
Driftskostnader	-143 662	-146 536	-149 466	-152 456	-155 505	-158 615	-161 787	-165 023	-193 351
Fastighetsavgift år 16									-7 635
S:a driftskostnader	**-143 662**	**-146 536**	**-149 466**	**-152 456**	**-155 505**	**-158 615**	**-161 787**	**-165 023**	**-200 986**
Räntekostnader	-106 250	-105 250	-104 250	-117 705	-116 565	-115 425	-130 325	-129 025	-118 625
Avskrivning	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745
Summa kostnader	**-390 657**	**-392 530**	**-394 461**	**-410 905**	**-412 814**	**-414 784**	**-432 857**	**-434 793**	**-460 355**
Delresultat	**-88 266**	**-81 068**	**-73 655**	**-80 475**	**-72 471**	**-64 231**	**-71 786**	**-62 890**	**10 760**
Avsättning fast-uh	-35 000	-35 700	-36 414	-37 142	-37 885	-38 643	-39 416	-40 204	-47 105
Årets resultat	**-123 266**	**-116 768**	**-110 069**	**-117 617**	**-110 356**	**-102 874**	**-111 202**	**-103 094**	**-36 346**
Kassaflöde									
Avsättning fast-uh	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	47 105
Avskrivning	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745
Amortering	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Betalnetto	**12 478**	**19 677**	**27 090**	**20 270**	**28 274**	**36 514**	**28 958**	**37 855**	**111 504**
Likvidreserv år 1	125 000								
Saldo per år	**137 478**	**19 677**	**27 090**	**20 270**	**28 274**	**36 514**	**28 958**	**37 855**	**111 504**
Ackum saldo	**137 478**	**157 155**	**184 245**	**204 515**	**232 789**	**269 303**	**298 261**	**336 116**	**984 661**
Låneskuld	4 250 000	4 210 000	4 170 000	4 130 000	4 090 000	4 050 000	4 010 000	3 970 000	3 650 000

6.1 Nyckeltal

Nyckeltal	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2035
Årsavgifter/m2	425	438	451	465	479	493	508	523	662
Driftskostnader/m2	202	206	210	214	219	223	227	232	283
Avsättning u-h/m2	49	50	51	52	53	54	55	57	66
Driftnetto/m2	223	232	241	250	260	270	280	291	380
Kapitalkostnader/m2	206	204	203	222	220	219	239	238	223
Avskrivning/m2	198	198	198	198	198	198	198	198	198
Resultat/m2	-173	-164	-155	-165	-155	-145	-156	-145	-51
Kassaflöde/m2	18	28	38	29	40	51	41	53	157

Övriga upplysningar om den ekonomiska prognosen

Kostnadsutveckling

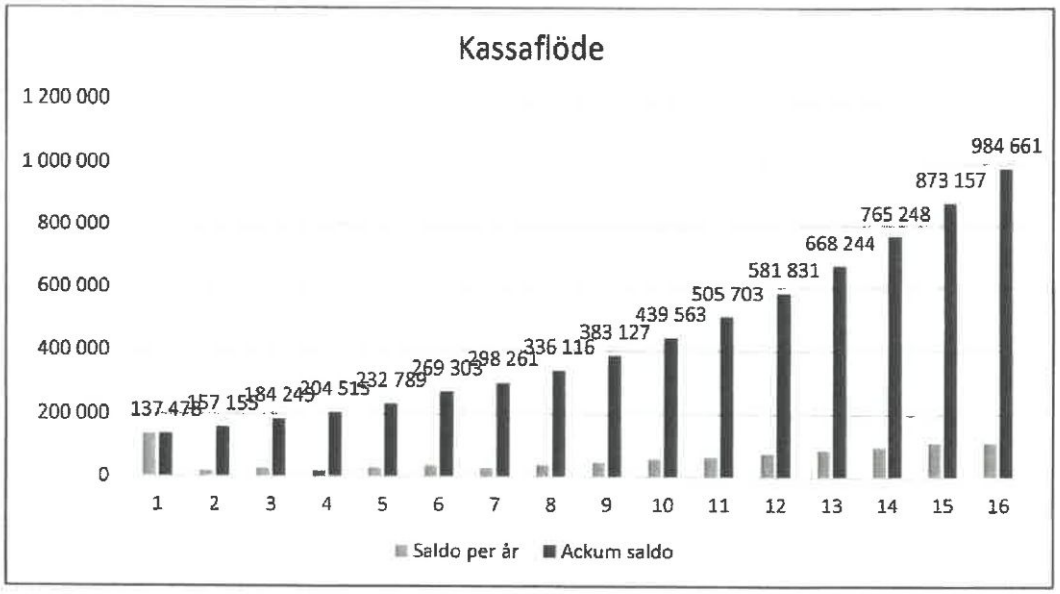
Årsavgifter	3,00%
Driftskostnader	2,00%
Fastighetsunderhåll	2,00%

Låneräntor

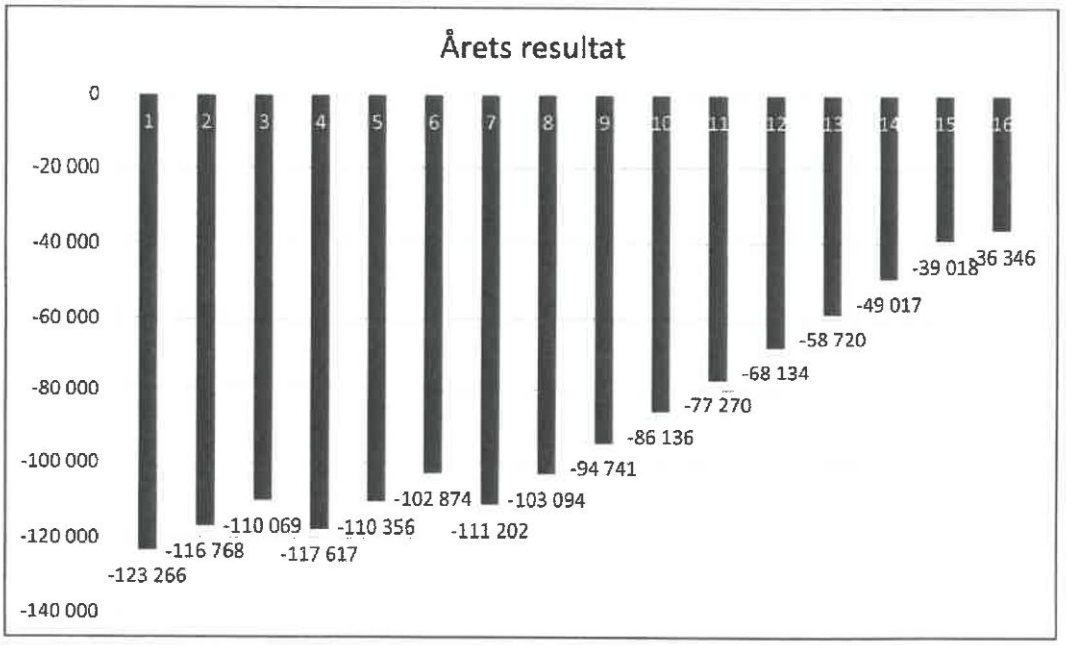
År 1-3	2,50%
År 4-6	2,85%
År 7-15	3,25%

SR

6.2 Kassaflöde per år samt ackumulerat kassaflöde



6.3 Resultat per år



SR

7 Ekonomisk känslighetsanalys

Bostadsyta	711
Dagens inflationsnivå	3,00%
Ränta år 1-3	2,50%
Ränta år 4-7	2,85%
Ränta år 8-15	3,25%

Dagens inflationsnivå		**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2035**
Dagens räntenivå		425	438	451	465	479	493	508	523	662
Dagens räntenivå	Plus 1%	485	497	510	523	536	550	564	579	714
Dagens räntenivå	Plus 2%	545	556	568	581	594	607	620	635	765
Dagens räntenivå	Plus 3%	604	616	627	639	651	664	677	690	816
Dagens räntenivå	Minus -1%	365	379	392	407	421	436	451	467	611
Dagens räntenivå	Minus -2%	306	320	334	348	364	379	395	411	560
Dagens räntenivå	Minus -3%	246	260	275	290	306	322	339	355	508
Dagens räntenivå		**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2035**
Dagens inflationsnivå		425	438	451	465	479	493	508	523	662
Dagens inflationsnivå	Plus 1%	427	442	457	473	490	506	524	542	708
Dagens inflationsnivå	Plus 2%	429	446	464	482	501	521	541	562	762
Dagens inflationsnivå	Plus 3%	431	450	470	491	513	535	559	584	823
Dagens inflationsnivå	Minus -1%	423	434	445	456	468	480	492	505	623
Dagens inflationsnivå	Minus -2%	421	430	439	448	458	468	478	489	589
Dagens inflationsnivå	Minus -3%	419	426	433	440	448	456	465	474	559

I den ekonomiska känslighetskalkylen visas vilken inverkan ändrade räntenivåer kan påverka föreningsmedlemmarnas årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelade i flera delar med olika räntebindningstider och att räntepåverkan e verkligheten därmed blir mindre.

Denna kostnadskalkyl utgår från 100% anslutningsgrad då säljaren av fastigheterna garanterar avgifter och insatser för de lägenheter som eventuellt kan vara osålda i samband med att inflyttning sker.

SR

6. Ekonomisk prognos

6.1 Nyckeltal

6 Ekonomisk Prognos	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Årsavgifter	302 391	311 463	320 806	330 431	340 344	350 554	361 070	371 903	383 060	394 551	406 388	418 580	431 137	444 071	457 393	471 115
Övriga intäkter																
Summa intäkter	**302 391**	**311 463**	**320 806**	**330 431**	**340 344**	**350 554**	**361 070**	**371 903**	**383 060**	**394 551**	**406 388**	**418 580**	**431 137**	**444 071**	**457 393**	**471 115**
Driftskostnader	-143 662	-146 536	-149 466	-152 456	-155 505	-158 615	-161 787	-165 023	-168 323	-171 690	-175 124	-178 626	-182 199	-185 843	-189 559	-193 351
Fastighetsavgift år 16																-7 635
S:a driftskostnader	**-143 662**	**-146 536**	**-149 466**	**-152 456**	**-155 505**	**-158 615**	**-161 787**	**-165 023**	**-168 323**	**-171 690**	**-175 124**	**-178 626**	**-182 199**	**-185 843**	**-189 559**	**-200 986**
Räntekostnader	-106 250	-105 250	-104 250	-117 705	-116 565	-115 425	-130 325	-129 025	-127 725	-126 425	-125 125	-123 825	-122 525	-121 225	-119 925	-118 625
Avskrivning	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745	-140 745
Summa kostnader	**-390 657**	**-392 530**	**-394 461**	**-410 905**	**-412 814**	**-414 784**	**-432 857**	**-434 793**	**-436 793**	**-438 859**	**-440 993**	**-443 196**	**-445 468**	**-447 812**	**-450 229**	**-460 355**
Delresultat	**-88 266**	**-81 068**	**-73 655**	**-80 475**	**-72 471**	**-64 231**	**-71 786**	**-62 890**	**-53 733**	**-44 308**	**-34 605**	**-24 616**	**-14 331**	**-3 741**	**7 164**	**10 760**
Avsättning fast-uh	-35 000	-35 700	-36 414	-37 142	-37 885	-38 643	-39 416	-40 204	-41 008	-41 828	-42 665	-43 518	-44 388	-45 276	-46 182	-47 105
Årets resultat	**-123 266**	**-116 768**	**-110 069**	**-117 617**	**-110 356**	**-102 874**	**-111 202**	**-103 094**	**-94 741**	**-86 136**	**-77 270**	**-68 134**	**-58 720**	**-49 017**	**-39 018**	**-36 346**
Kassaflöde																
Avsättning fast-uh	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 828	42 665	43 518	44 388	45 276	46 182	47 105
Avskrivning	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745	140 745
Amortering	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Betalnetto	**12 478**	**19 677**	**27 090**	**20 270**	**28 274**	**36 514**	**28 958**	**37 855**	**47 011**	**56 437**	**66 139**	**76 128**	**86 413**	**97 003**	**107 909**	**111 504**
Likvidreserv år 1	125 000															
Saldo per år	**137 478**	**19 677**	**27 090**	**20 270**	**28 274**	**36 514**	**28 958**	**37 855**	**47 011**	**56 437**	**66 139**	**76 128**	**86 413**	**97 003**	**107 909**	**111 504**
Ackum saldo	**137 478**	**157 155**	**184 245**	**204 515**	**232 789**	**269 303**	**298 261**	**336 116**	**383 127**	**439 563**	**505 703**	**581 831**	**668 244**	**765 248**	**873 157**	**984 661**
Låneskuld	4 250 000	4 210 000	4 170 000	4 130 000	4 090 000	4 050 000	4 010 000	3 970 000	3 930 000	3 890 000	3 850 000	3 810 000	3 770 000	3 730 000	3 690 000	3 650 000
6.1 Nyckeltal	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Årsavgifter/m2	425	438	451	465	479	493	508	523	539	555	571	589	606	624	643	662
Driftskostnader/m2	202	206	210	214	219	223	227	232	237	241	246	251	256	261	267	283
Avsättning u-h/m2	49	50	51	52	53	54	55	57	58	59	60	61	62	64	65	66
Driftnetto/m2	223	232	241	250	260	270	280	291	302	313	325	337	350	363	377	380
Kapitalkostnader/m2	206	204	203	222	220	219	239	238	236	234	232	230	229	227	225	223
Avskrivning/m2	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198	198
Resultat/m2	-173	-164	-155	-165	-155	-145	-156	-145	-133	-121	-109	-96	-83	-69	-55	-51
Kassaflöde/m2	18	28	38	29	40	51	41	53	66	79	93	107	122	136	152	157

7 Ekonomisk känslighetsanalys

Dagens inflationsnivå	3,00%
Ränta år 1-3	2,50%
Ränta år 4-7	2,85%
Ränta år 8-15	3,25%

Dagens inflationsnivå		**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Dagens räntenivå		425	438	451	465	479	493	508	523	539	555	571	589	606	624	643	662
Dagens räntenivå	Plus 1%	485	497	510	523	536	550	564	579	594	609	626	642	659	677	695	714
Dagens räntenivå	Plus 2%	545	556	568	581	594	607	620	635	649	664	680	696	712	729	747	765
Dagens räntenivå	Plus 3%	604	616	627	639	651	664	677	690	704	719	734	749	765	782	799	816
Dagens räntenivå	Minus -1%	365	379	392	407	421	436	451	467	483	500	517	535	553	572	591	611
Dagens räntenivå	Minus -2%	306	320	334	348	364	379	395	411	428	445	463	481	500	520	539	560
Dagens räntenivå	Minus -3%	246	260	275	290	306	322	339	355	373	391	409	428	447	467	487	508
Dagens räntenivå		**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**
Dagens inflationsnivå		425	438	451	465	479	493	508	523	539	555	571	589	606	624	643	662
Dagens inflationsnivå	Plus 1%	427	442	457	473	490	506	524	542	560	580	599	620	641	663	685	708
Dagens inflationsnivå	Plus 2%	429	446	464	482	501	521	541	562	584	607	630	655	680	706	733	762
Dagens inflationsnivå	Plus 3%	431	450	470	491	513	535	559	584	609	636	664	693	724	755	789	823
Dagens inflationsnivå	Minus -1%	423	434	445	456	468	480	492	505	518	532	546	561	575	591	606	623
Dagens inflationsnivå	Minus -2%	421	430	439	448	458	468	478	489	500	511	523	535	548	561	575	589
Dagens inflationsnivå	Minus -3%	419	426	433	440	448	456	465	474	483	492	502	513	524	535	547	559

8 Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrätt ska erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som anges i kostnadskalkylen eller enligt styrelsens beslut. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt eventuell amortering och avsättning till fonder.

Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättshavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll

De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastigheternas beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för upprättande av kostnadskalkylen kända förutsättningar. I de fall kostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgiften i framtiden

Bostadsrättshavare ska ha hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet

Bostadsrättshavare ska teckna eget el-abonnemang

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Visby 2020-05-01

Bostadsrättsföreningen Smågårde 1:5

Per Hansson-Möllerfors

Dan Fahlström

Sören Ruthström

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Smågärde 1:5, org.nr. 769637-9986, i Gotlands kommun, undertecknad 2020-05-01, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.
Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.
Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.
Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren då statusbesiktning av R & L Bygg AB, har skett.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 200501
Ekonomisk plan daterad 200501
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 191018
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 191018
Utdrag ur fastighetsregistret, 191121
Kostnadskalkyl, 191218
Aktieöverlåtelsreavtal, 191218
Intyg tom fastighet, 191218
Utlåtande om färdigställande, Ruthström & Larsson Bygg AB, 200506
Taxeringvärdeberäkning,
Bygglov, Region Gotland, 200427
Statusbesiktning med underhållskostnader, uppmätning, R & L Bygg AB, 200428
Garanti osålda lägenheter, 191218
Garanti slutlig kostnad och färdigställande, Gnistvärd Invest AB och borgensåtande, 200505
Ritningar
Åtagande OVK-besiktning och Energideklaration, Gnistvärd Invest AB, 191214
Värdeutlåtande lgh, Bertwig Fastighetsförmedling Visby, 191217
Försäkringsoffert, IF, 191214
Finansieringsoffert , Sparbanken Gotland, 200428
Offert ekonomisk förvaltning, Villén Ekonomi AB, 191211
Stämmoprotokoll, 200501

Växjö 2020-05-07

Jan Åglöv
Åglövkonsult AB
Falkgatan 4
352 36 Växjö
Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

VÄRDERINGSBYRÅN

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2020-05-01 för Bostadsrättsföreningen Smågärde 1:5 (769637-9986) i Gotlands kommun får härmed avge följande intyg.

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

Fastigheten har inte besökts av intygsgivaren då statusbesiktning av R & L Bygg AB har skett

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

Uppdragsbeställning, 20-05-01
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 19-10-18
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 19-10-18
Utdrag ur fastighetsregistret, 19-11-21
Kostnadskalkyl, 19-12-18
Intyg tom fastighet, 19-12-18
Aktieöverlåtelseavtal, 19-12-18
Utlåtande om färdigställande, Ruthström & Larsson Bygg AB, 20-05-06
Taxeringvärdeberäkning, Skatteverket
Bygglov, Region Gotland, 20-04-27
Statusbesiktning med underhållskostnader, uppmätning, R & L Bygg AB, 20-04-28
Garanti slutlig kostnad och färdigställande, Gnistvärd Invest AB och borgensåtande, 20-05-05
Garanti osålda lägenheter, 19-12-18
Ritningar
Åtagande OVK-besiktning och Energideklaration, Gnistvärd Invest AB, 19-12-14
Värdeutlåtande lgh, Bertwig Fastighetsförmedling Visby, 19-12-17
Försäkringsoffert, IF, 19-12-14
Finansieringsoffert, Sparbanken Gotland, 20-04-28
Offert ekonomisk förvaltning, Villén Ekonomi AB, 19-12-11
Stämmoprotokoll, 20-05-01

Kalmar den 11 maj 2020

Peter Strand
Värderingsbyrån i Syd AB
Av Boverket förordnad intygsgivare

VÄRDERINGSBYRÅN
Kaggensgatan 17
392 32 Kalmar
Tel 0480-42 00 90
Fax 0480-42 00 92
www.varderingsbyran.se
Org nr: 556720-5678
Styrelsens säte: Kalmar