

Inkom Bolagsverket

2006-12-18

EKONOMISK PLAN

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SNÄCKBACKEN
(ORG NR 769614-2541)**

November 2006

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
1. Allmänt	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning	4
4. Taxeringsvärde	7
5. Föreningens anskaffningskostnad	8
6. Finansiering	8
7. Föreningens årliga kostnader	9
8. Föreningens årliga intäkter	9
9. Ekonomisk prognos	10
10. Känslighetsanalys	11
11. Lägenhetsredovisning mm	12
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen	14

Bolagsverket har denna dag enligt
 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
 registrerat förestående ekonomiska plan
 för Bostadsrättföreningen
Smöckbacken
 i *Gotland* kommun, betygas
 Sundsvall *19/12/06* 20.....

Jörgen-Rune Almqvist

RJ

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNÄCKBACKEN

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Snäckbacken med org nr 769614-2541 har registrerats hos Bolagsverket 2006-04-12. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Uppförande av tre byggnader innehållande vardera 10 lägenheter beräknas inledas under november 2006. Första inflyttning beräknas ske i april 2008 och sista inflyttning under november 2008.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt beställningsbekräftelse 2006-08-18 genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad med fast pris av Wisab Bygg AB.

Bostadsrättsföreningen har till Länsstyrelsen ingett ansökan om räntebidrag.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Del av Snäckgärdet 1:52
Kommun	Gotland
Församling	Visby
Adress/belägenhet	Korpklintsvägen , 621 41 Visby
Total boarea (BOA)	2 411 m ² (30 lägenheter)
Tomtareal	Ca: 18 000 m ² (Avstyckning är begärd)
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	För styckningslotten gäller detaljplan laga-kraftvunnen 1991-11-14 respektive 2000-11-27. Genomförandetiden gäller tom 2007-05-02. Därutöver gäller att lotten belastas med grundvattenskydd med stöd av 19:2 nya vattenlagen.

Försäkring

Fastigheten är vid tillträdet fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

3. Byggnadsbeskrivning

Allmänt

På fastigheten uppförs tre bostadsbyggnader i 4 våningar, en friliggande servicebyggnad i 2 våningar, tre friliggande kallgaragebyggnader innehållande vardera 10 garageplatser samt källsorterings- och förrådsrum.

Bostadshusen

Våningsplan 1, (bottenplan), innehåller 2 st lägenheter, 3 rok, om vardera ca 86 kvm med uteplats om ca 17 kvm samt mark om ca 45 kvm. Övriga utrymmen är 6 st lägenhetsförråd, städtrum, elcentral och värmeundercentral.

Våningsplan 2, innehåller 2 st lägenheter om vardera ca 86 kvm med balkong om ca 17 kvm. Övriga utrymmen är tvättstuga, maskinrum för hiss, elcentral och 4 st lägenhetsförråd.

Våningsplan 3, innehåller 2 st lägenheter vardera omfattande 3 alt. 4 rok, om ca 85 kvm med balkong mot väster om ca 17 kvm och balkong mot öster om ca 3,5 kvm, 1 st lägenhet, 2 rok, om ca 59 kvm med balkong mot väster om ca 7 kvm.

Våningsplan 4, innehåller 2 st lägenheter vardera omfattande 3 alt 4 rok med takhöjd från 2,4 till 3,4 m, lägenhetsyta ca 85 kvm samt med balkong mot väster om ca 17 kvm och balkong mot öster om ca 3,5 kvm, 1 st lägenhet, 2 rok, med takhöjd 2,4 till 3,4 m, lägenhetsyta ca 59 kvm samt med balkong mot väster om ca 7 kvm.

Byggnaderna är grundlagda på en betongplatta på mark. Stommen utgörs av bjälklag i betong med väggar av prefabricerade betongelement (130 betong+170 isolering+75 betong) med utsida av spritputskaraktär. Lägenhetsskiljande väggar är av 200 mm betong och mellanväggar i lägenheterna har stålregelstomme klädda med gipsskivor.

Fönster är av typ 3-glasenergiglas, utvändigt av aluminium och med insida av trä. Taken består av trätakstolar med råspont och klätt med falsad plåt, hängrännor och stuprör av lackerad stålplåt. Hissar finns i trapphusen.

Uppvärmning sker med bergvärme. Bergvärme-centralen är belägen i friliggande byggnad med kulvertledningar till undercentraler i respektive bostadshus.

Värmedistributionen är vattenburen. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft via köksfläkt och frånluftsdon i badrum samt klädkammare.

Byggnaderna är anslutna till nät för elektricitet, bredband, vatten och avlopp.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

I lägenheterna finns parkettgolv typ Tarkett 14 mm natur. I badrum samt kapprum finns klinker typ Höganäs Algarve 200x200 mm. Väggarna i lägenheterna klädes med tapeter ur tillhandahållen katalog. I badrum är taken vitmålade och väggarna klädda med kakel, vitt vågigt, standard 200x200 mm med blå bård typ Höganäs 200 slät. Dörrfoder och golvlister är släta, vita bredd 50 mm. Fönsterbänkar i kalksten bredd 220 mm. Innerdörrar är fabriksbehandlade vita med spegel typ Swedoor eller likvärdiga. Skåpsnickerier och garderober har skåpstommar med släta vita luckor med körsbärskantlister typ Ballingslöv (Decor) eller likvärdigt. Bänkskivor är i laminat typ stav körsbär med rundade hörn.

I badrum finns: Vitt porslin, fabrikat Gustavsberg, bestående av toalett snålspolande 2-4 liter, tvättställ vitt bredd 600 mm med blandare fabrikat Vårgårda. Det finns även skena i tak för duschdraperi. Badrumsskåp fabrikat HAFA eller likvärdigt bredd 600 mm med ljusramp. Handdukstork finnes.

Balkongerna är obehandlad betongplatta med räcken av aluminium och överliggare i trä samt insidan klädd med glasskiva som vindskydd.

I lägenheterna finnes följande vitvaror fabrikat Elektrolux eller likvärdiga: Tvättmaskin EWF

1426, torktumlare EDC 5315, diskmaskin ESF 66022, spis med häll EKC 6120, kyl/sval ER 8710C, frys EU8213C samt köksfläkt fabrikat Futurum.

Ovan angivna fabrikat och nummersserier kan förändras under tiden fram till byggnationen. Vid eventuella nyare kollektioner från leverantörerna kommer ny likvärdig, senaste produkt att väljas.

Gemensamma utrymmen
i bostadshusen

I tvättstugan finns tvättmaskin och torktumlare typ Wascators fastighetsmaskiner. Det finns även torkskåp och kallmangel. Golven i tvättstuga och städtrum är klätt med våtrumsmatta typ Tarkett Optima. Taket är vitmålad betong.

I lägenhetsförråden är golven klädda med plastmatta typ Tarkett Nordic Stabil. Taket är vitmålad betong. Väggar av trådnät typ Troax. Eluttag i varje förråd.

Entrén utgörs av massivt ekparti med fönster, fabrikat Gotlandsbyggen Snickeri. Entré och trapplan är klädda med klinker typ Cotti Mediterraneo Dorate 350x350 mm. Trapporna har ytskikt av Terrazzo.

Husen är utrustade med hydraulisk hiss till samtliga våningsplan.

Värmecentral och
gemensamhetslokal

Byggnaden är friliggande mellan Hus 13 och Hus 14 och av typ suterränghus. Grundläggning, väggar, fönster, bjälklag, väggar och takkonstruktion är av samma typ som i bostadshusen. Uppvärmning är lika som i bostadshusen.

Våningsplan 1, (bottenplanet), innehåller bergvärmecentral och förrådsutrymmen. I våningsplan 1 är golvet oljat betonggol. Väggar och tak består av vitmålad betong.

Våningsplan 2, innehåller gemensamhetslokal för bostadsrättsföreningens medlemmar med handikappWC, tvätt-/duschrum, bastu, omklädnings-

/kapprum och samlingslokal. Till våningsplanet hör en balkong om ca 18 kvm. I våningsplan 2 är golv av klinker typ Forest i kapprum, Hwc, duschrum och bastu. I samlingslokalen är golvet av parkett. Väggar klädda med målad glasfiberväv och målade. Tak är vitmålat. Braskamin finns i samlingslokalen. Pentry typ Trinette kompletterat med micro.

Garagebyggnader

Garagebyggnader, 3 st, ett för resp. bostadshus. Ytterväggar är av 120 mm betongelement med utsida med spritputskaraktär. Oljat betonggolv. Yttertaket är av självbärande plåt typ TRP-200. I övrigt är garagen utrustade med hängrännor och stuprör. I garagebyggnaderna finns inrättat källsorteringsutrymme och cykelförråd.

P-platser

P-platser, 16 st, är belagda med asfalt och utrustade med el.uttag vid resp. p-plats. Handikapplatser finns vid resp husentré.

Övrigt

Utöver asfalterade gång-/körytor, gräsmattor och trädgårdsbuskar finns en miljöbod och cykelförråd i garagebyggnaderna i anslutning till entréerna.

4. Taxeringsvärde

Fastigheten kommer att bli föremål för särskild fastighetstaxering år 2009 när byggnaderna blivit färdigställda. Taxeringsvärdet för fastigheten har beräknats till 24 636 000 kr, varav värdet för bostadsdelen är 23 693 000 kr och värdet för lokaldelen är 943 000 kr. (Typkod:320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Beräkningen är baserad på de förutsättningar som gäller vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007 och med nu gällande regler kommer dessa taxeringsvärden att gälla tom år 2009. Enligt lagen om statlig fastighetsskatt utgår fn ingen fastighetsskatt på bostadsdelen de 5 första kalenderåren och halv fastighetsskatt för de följande 5 kalenderåren. Fastighetsskatten för hyreshusenheter är from 2007 0,4 % av taxeringsvärdet enligt budgetpropositionen 06/07:01. Avsikten enligt budgetpropositionen är vidare att fr o m år 2008 avskaffa fastighetsskatten och ersätta den med en låg kommunal fastighetsrelaterad avgift.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Anskaffningskostnaden för föreningens fastighet är 5 800 000 kr. Den totala produktionskostnaden för färdig byggnad är 74 000 000 kr och inkluderar entreprenadkostnader, kostnader för projektering, kontroller och besiktningar, kvalitetsansvarig enligt PBL, bygglov och andra myndighetsavgifter, anslutningsavgifter, stämpelskatt, pantbrevs- och kreditivkostnader, mervärdesskatt, kostnader för byggfelsförsäkring, tom föreningens tillträde samt kostnader för fastighetsbildning och föreningsbildning. Den totala anskaffningskostnaden, som är slutgiltig för bostadsrättsföreningen, blir 79 800 000 kr.

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalskuld Kr	Ränta	Ränta Kr	Amortering år 1, Kr	Löptid
Bottenlån	31 540 000	4,60%	1 450 840	0	50 1)
Insatser	48 260 000				
Totalt	79 800 000				

1) Medräntan är baserad på offert från Nordea 2006-09-25, varvid 33 % av lånet har 1-årig bindningstid, 33% med 3 års bindningstid och 34 % med 5 års bindningstid. Amorteringsfrihet lämnas för åren 1-5. Lånen amorteras därefter 1 % per år under åren 6-10 och med 1,5% under åren 11-20, enligt en sk trappstegsplan.
Definitiv ränta fastslås i samband med lånets utbetalning

7. Föreningens årliga kostnader

<i>Ränta och amortering</i>	1 450 840	1 450 840
<i>Drift-och underhållskostnader</i>		
Fast förv./adm	60 000	
Fastighetsskötsel	55 000	
Vatten och avlopp	55 000	
Uppvärmning och gemensam el	230 000	
Sophämtning	45 000	
Kabel-TV	40 000	
Försäkring	30 000	
Övrigt/oförutsett	30 000	
Löpande underhåll	35 000	580 000
<i>Avsättningar, skatt, tomträttsavgäld</i>		
Fond för yttre underhåll	74 000 1)	
Fastighetsskatt	0	
Inkomstskatt	0	74 000
Summa kostnader		2 104 840

1) Enligt gällande stadgar skall till fonden för yttre underhåll avsättas minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

8. Föreningens årliga intäkter

Räntebidrag	153 610 1)
Hysesintäkter, 30 garageplatser	117 000 2)
Hysesintäkter 15 p-platser	18 000 2)
Årsavgifter	1 816 230
Summa intäkter	2 104 840

1) För aktuella byggnader har inlämnats en ansökan om räntebidrag. Bidragsunderlaget har beräknats till 27 918 960 kr. Räntebidrag för bostadsrättshus ges endast till den del av bidragsunderlaget som täcks av faktiskt upptagna lån, här 31 450 000 kr. Med utgångspunkt från den subventionsränta som gäller 2006-09-25 erhålles enligt budgetproposition 06/07:01 för år 2008, när bidragsandelen är 14 % ett räntebidrag om $27\,918\,960 * 0,14 * 3,93 \% = 153\,610$ kr.

2) Hysesintäkten är baserad på hyresintäkt för garageplatser om i genomsnitt 325 kr/mån och p-platser om 100 kr/mån.

9. Ekonomisk prognos

	År	1	2	3	4	5	6	11
Summa kostnader		2105	2118	2131	2145	2159	2537	2729
Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>		1451	1451	1451	1451	1451	1759	1811
Räntor		1451	1451	1451	1451	1451	1444	1338
Amorteringar		0	0	0	0	0	315	473
<i>Driftskostnader *</i>		515	525	536	547	557	569	628
<i>Avsättning för underhåll *</i>		74	75	77	79	80	82	90
<i>Underhållskostnader</i>								
Löpande underhåll*		35	36	36	37	38	39	43
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsskatt**		0	0	0	0	0	55	120
Övriga/oförutsedda kostnader*		30	31	31	32	32	33	37
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter		2105	2118	2131	2145	2159	2537	2729
<i>Erfårsavgifter</i>		1816	1870	1914	1958	2013	2387	2564
<i>D;o per m2 BOA</i>		753	776	794	812	835	990	1063
Räntebidrag***		154	110	77	44	0	0	0
Ränteantagande	4,60% (motsvarar snitträntan enligt kalkyl)							
Subventionsränta	3,93%							
Inflationsantagande		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.

** Enligt budgetpropositionen för 2007 skall fastighetsskatten avvecklas och ersättas med en låg kommunal fastighetsrelaterad avgift. Denna avgift kan fin ej bedömas och nu gällande fastighetsskatteregler har därför tillämpats. I denna prognos har antagits att taxeringsvärdet varje år förändras med inflationen.

*** En avfasning av räntebidraget kommer enligt budgetprop 06/07:01 att inledas år 2007 och vara slutfört år 2012 och här har antagits att detta genomförs.

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

10. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11
----------------	----	---	---	---	---	---	---	----

Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/ m2 BOA

Dagens inflationsnivå och

1. Dagens räntenivå		753	776	794	812	835	990	1063
2. Dagens räntenivå	+1%	868	895	916	938	965	1120	1184
3. Dagens räntenivå	+2%	982	1014	1039	1064	1096	1250	1305
4. Dagens räntenivå	+3%	1096	1133	1162	1190	1227	1381	1425
5. Dagens räntenivå	-1%	584	589	593	597	602	758	841
6. Dagens räntenivå	-2%	488	493	497	501	506	663	755

Dagens räntenivå och

7. Dagens inflationsnivå	+1%	753	778	798	819	844	979	1040
8. Dagens inflationsnivå	+2%	753	780	803	826	853	991	1070
9. Dagens inflationsnivå	-1%	753	773	789	805	826	956	989
10. Dagens inflationsnivå	-2%	753	772	785	799	817	945	966

Ovanstående belopp avser kr/m2 BOA och år

Ränte- och inflationsantagande

Räntenivå	4,60%
Subventionsräntenivå	3,93%
Inflationsnivå	2,00%

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkts-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte och inflationsförändringar.

11. Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, fördelningsgrund mm

Lgh nr	Typ RoK	Yta (kvm)	Insats kr	Andelstal, årsavgift	Årsavgift kr
12.1.1	3	86	1 460 000	3,5306%	64 124
12.1.2	3	86	1 460 000	3,5306%	64 124
12.2.1	3	86	1 350 000	3,5306%	64 124
12.2.2	3	86	1 350 000	3,5306%	64 124
12.3.1	3	84,9	1 870 000	3,5047%	63 653
12.3.2	2	59,4	1 200 000	2,5701%	46 679
12.3.3	3	85,6	1 870 000	3,5306%	64 124
12.4.1	3	84,9	2 190 000	3,5047%	63 653
12.4.2	2	59,4	1 400 000	2,5701%	46 679
12.4.3	3	85,6	2 190 000	3,5306%	64 124
13.1.1	3	86	1 400 000	3,5306%	64 124
13.1.2	3	86	1 400 000	3,5306%	64 124
13.2.1	3	86	1 300 000	3,5306%	64 124
13.2.2	3	86	1 300 000	3,5306%	64 124
13.3.1	3	84,9	1 800 000	3,5047%	63 653
13.3.2	2	59,4	1 150 000	2,5701%	46 679
13.3.3	3	85,6	1 800 000	3,5306%	64 124
13.4.1	3	84,9	2 100 000	3,5047%	63 653
13.4.2	2	59,4	1 350 000	2,5701%	46 679
13.4.3	3	85,6	2 100 000	3,5306%	64 124
14.1.1	3	86	1 450 000	3,5306%	64 124
14.1.2	3	86	1 450 000	3,5306%	64 124
14.2.1	3	86	1 340 000	3,5306%	64 124
14.2.2	3	86	1 340 000	3,5306%	64 124
14.3.1	3	84,9	1 860 000	3,5047%	63 653
14.3.2	2	59,4	1 190 000	2,5701%	46 679
14.3.3	3	85,6	1 860 000	3,5306%	64 124
14.4.1	3	84,9	2 170 000	3,5047%	63 653
14.4.2	2	59,4	1 390 000	2,5701%	46 679
14.4.3	3	85,6	2 170 000	3,5306%	64 124
Totalt		2 411	48 260 000	100,0000%	1 816 230

Till lägenheterna på bottenplanet hör en trädgårdstomt om ca 50 kvm. För varje lägenhet tillkommer kostnader för hushållsel och försäkring. Varje bostadsrätts-havare skall teckna egna abonnemang med elleverantör. Kostnaden bedöms vara ca 300 kr per månad för de mindre lägenheterna och 500 kr per månad för de större.

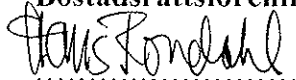
De ovan redovisade insatserna är baserade på den lägenhetsstandard som tidigare beskrivits. Merkostnader för individuella val av extrautrustning betalas av bostadsrättshavaren direkt till Wisab Bygg AB.

12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

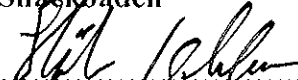
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
- C. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E. Efter entreprenadtidens utgång svarar Wisab Bygg AB svarar för de kapital- och driftskostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits. Denna skyldighet har Wisab Bygg AB intill dess upplåtelse sker. Lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt sex månader efter entreprenadtidens utgång skall Wisab Bygg AB förvärva.
- F. Byggeförsäkring är tecknad hos Försäkrings AB Bostadsgaranti för en tid av 10 år. Kostnaden för försäkringen svarar Wisab Bygg AB för.
- G. Varje bostadsrättshavare skall teckna egen hemförsäkring, som skall vara kompletterad med en särskild bostadsrättsförsäkring för att täcka eventuella skador som bostadsrättshavare kan bli skyldig att ersätta föreningen.
- I. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Visby 2006-11-20

Bostadsrättsföreningen Snäckbadet



Hans Rondahl



Håkan Olsson



Mattias Närsten



13. Intyg enl 3 kap 2 § bostadsrättslagen

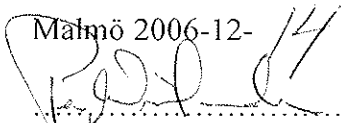
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Snäckbacken*, org nr 7696014-2541, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av oss. Den ekonomiska planen med däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för oss.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

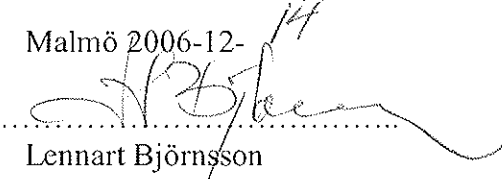
Handlingar som varit tillgängliga för oss är stadgar, registreringsbevis, ekonomisk plan, allmän fastighetsinformation och taxeringsinformation från Fastighetsdata-systemet (FDS), anbud daterad 2006-06-25 avseende totalentreprenad från Wisab Bygg AB samt beställningsbekräftelse daterad 2006-09-18 på byggentreprenaden.

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

Malmö 2006-12-14


 Per Wieslander

NAI/Swefa
 Box 17 122
 200 10 MALMÖ

Malmö 2006-12-14


 Lennart Björnsson

NAI/Swefa
 Box 17 122
 200 10 MALMÖ

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.