EKONOMISK PLAN

BRF VALVET I VISBY
769634-6274

januari 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 Allmänt **3**

2 Beskrivning av fastigheten **3**

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status **4**

3.1 Byggnadsbeskrivning *4*

3.2 Teknisk status *5*

3.3 Generell beskrivning av lägenheter *5*

4 Taxeringsvärde **5**

5 Föreningens anskaffningskostnad **6**

6 Finansiering **6**

7 Föreningens kostnader **7**

7.1 Drift- och underhållskostnader *7*

7.2 Historiska driftkostnader *7*

7.3 Fastighetsskatt/avgift *7*

7.4 Avskrivningar *8*

8 Föreningens intäkter **8**

9 Nyckeltal **8**

10 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys **9**

10.1 Ekonomisk prognos *10*

10.2 Känslighetsanalys I *11*

10.3 Känslighetsanalys II *11*

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 93% 12

10.3.2 100 % anslutning 12

10.3.3 80 % anslutning 13

11 Lägenhetsredovisning **14**

12 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet **15**

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN
BESIKTNINGSPROTOKOLL
Intyg åtgärdande säljare

EKONOMISK PLAN
BRF VALVET I VISBY

1 ALLMÄNT

Brf Valvet i Visby med org.nr. 769634-6274 har registrerats hos Bolagsverket 2017-04-20. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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.

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 och bedömda förhållanden.

Föreningens förvärv av fastigheten sker genom att föreningen förvärvar aktierna till Fastighetsbolaget Funcks Gränd AB vars enda tillgång är fastigheten Visby Valvet 6. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten från aktiebolaget. Aktiebolaget kommer därefter att säljas för likvidering. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är ca 4,8 mkr.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Föreningen kommer att bli en s.k. äkta förening.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske februari 2018. Inflyttning har skett.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Visby Valvet 6
Kommun	Gotlands
Församling	Visby Domkyrkoförsamling
Adress/belägenhet	Mellangatan 52
Tomtarea	371 m^2

Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 2010-02-22 (detaljplan Visby innerstad)
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Gemensamhetsanläggning	Saknas
Samfällighet	Saknas
Övrigt	Fastigheten omfattas av regler om Fornlämning (2006-02-22).
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde. Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring m.m. Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1920-talet (huvudbyggnaden) 2017 (gårdsbyggnaden)
Byggnadstyp	Flerbostadshus.
Uthyrningsbar area	491,5 m^2.
Bostadslägenheter	10 lägenheter om sammanlagt 491,5 m^2.
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, trapphus, gemensam bakgård.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Självdrag i gamla lägenheterna, mekanisk frånluft i de nya.
Hiss	Finns ej.
Grundläggning	Murar mot fast mark.

Stomme	Sten i gathuset. Lättbetong och trä i gårdshuset.
Bjälklag	Bjälklag över källare i metalla och betong, trä i mellanbjälklag och i vindsbjälklag.
Yttertak	Mansardtak med takbeläggning av lertelgel. Gårdshusets tak har skivläckt falsat plåttak som är lagt sommaren/hösten 2017.
Fasader	Huvudbyggnaden har putsade fasader. Gårdshuset kommer att ha träfasader.
Fönster	2-glas kopplade med karmar/bågar av trä. Vind, källare och gårdshus har 2+1.
Balkong	En balkong i trapphuset.
Trapphus, entré	Trapp- och golvbeläggning i sten och linoleum, väggarn och tak målade.
Tvättstuga	I källaren med 1 st TM och 1 st TT.
Sophantering	Sopkärl på gården.
Övrigt	Lägenhetsförråd i källare.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Densia, den 26 februari 2017. Underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) uppgår enligt besiktningsutlåtandet till 737 500 kr inkl moms.

Besiktningsprotokollet innehåller ett antal åtaganden av säljaren. Samtliga dessa är utförda, intyg bifogas. Som initial reparationsfond avsätts 800 000 inkl moms vilket utöver brister enligt protokollet avsätts ca 60.000 inkl för fiberanslutning.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Furu/klinker	Tapet/målat	Målat	-
Vardagsrum	Furu/klinker	Tapet	Målat	-
Sovrum	Furu/linoleum	Tapet	Målat	-
Kök	Furu	Tapet/målat	Målat	Normal inr.
Duschrum	Klinker	Kakel	Målat	Normal inr.

4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2018 är 4 595 000 kr, fördelat på byggnader 2 483 000 kr och mark 2 112 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Taxeringsvärdet är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2016. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2019.

5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m²
Total köpeskilling fastighet[1]	16 944 150	34 474
Lagfartskostnad[2]	73 650	
Anskaffningskostnad	17 017 800	34 624
Reparationsfond	800 000	
Ingående saldo	169 200	
Anskaffningskostnad + kassa och reparationsfond	17 987 000	36 596

6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital-kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	2 400 000	ca 5 år	3,00	72 000	41 000	113 000	3,00
Bottenlån 2	2 500 000	Rörlig/3 mån[3]	2,00	50 000	41 000	91 000	2,00
Summa lån år 1	4 900 000	**Snitträntа:**	2,49	122 000	82 000	204 000	2,49
Insatser	13 087 000						
Summa finansiering år 1	17 987 000						

Amortering på föreningens lån sker med 2,00% per år.

[1] Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 4 800 000 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 12 144 150 kr.

[2] Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

[3] För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

7 FÖRENINGENS KOSTNADER

7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m²
Vatten	30 000	61
Värme	60 000	122
El	17 000	35
Renhållning	10 000	20
Styrelse/revision	5 000	10
Ekonomisk förvaltning	20 000	41
Trappstädning	15 000	31
Fast skötsel	15 000	31
Försäkring	7 000	14
Löpande underhåll	15 000	31
Summa driftkostnad år 1	194 000	395
Avsättning yttre underhåll	19 660	40
Årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden.

7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	16-05 - 17-04
Vatten	36 361
Värme	57 000
El	15 570
Renhållning	8 089
TV bredband	11 328

7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	4 595 000
Kommunal fastighetsavgift (1 341 kr per lgh)	13 413

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 341 kr per lägenhet (prognos för 2018). Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

7.4 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	9 195 908
Avskrivning per år	91 959

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 100 år.

Föreningen avser att tillämpa bokföringsnämndens rekommendation om årsredovisning i mindre företag (K2), vilket innebär att samma avskrivningstid tillämpas för hela byggnaden.

8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m²
Årsavgift bostäder	354 563	775
Hyresintäkter bostäder	72 000	2 118
Totala intäkter år 1	426 563	
Årlig höjning av avgifter (snitt), %	2,00 %	
Årlig höjning av hyror (snitt), %	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

9 NYCKELTAL

Nyckeltalen i tabellen avser kr/m² total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m²
Anskaffningskostnad	36 596
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	27 447
Lån år 1	9 969
Insatser, area upplåten med bostadsrätt	28 605
Årsavgift år 1	775
Driftskostnader år 1	395
Avsättning underhållsfond år 1	40
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond år 1	227
Hyresintäkter år 1, uthyrd area	2 118
Kassaflöde år 1	-218

10 EKONOMISK PROGNOS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Föreningen kommer enligt prognosen att redovisa ett bokföringsmässigt underskott som beror på att avskrivningarna överstiger summan av de årliga amorteringarna på föreningens lån och de årliga avsättningarna till underhållsfonden. Detta underskott påverkar inte föreningens likviditet eftersom avskrivningarna är en bokföringspost som inte motsvaras av någon utbetalning.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% och 4,0% istället för 2,0% respektive en antagen ränteökning om 1,0% och 2,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet vilande insatser i avsnittet Finansiering.

10.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 93% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

	1	2	3	4	5	6	11
År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Ränta	122 000	119 950	117 900	115 850	113 800	111 750	101 500
Ränta %	2,49%	2,49%	2,49%	2,49%	2,49%	2,49%	2,49%
Avskrivningar	91 959	91 959	91 959	91 959	91 959	91 959	91 959
Driftskostnader	194 000	197 880	201 838	205 874	209 992	214 192	236 485
Planerat underhåll	122 500	-	425 000	-	-	252 500	-
Fastighetsskatt/avgift	13 413	13 681	13 955	14 234	14 519	14 809	16 350
Summa kostnader	**543 872**	**423 470**	**850 652**	**427 917**	**430 270**	**685 210**	**446 294**
Årsavgift/m² (bostäder)	775	791	806	822	839	856	945
Årsavgifter bostäder	354 563	361 654	368 887	376 265	383 790	391 466	432 210
Hyresintäkter bostäder	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768
Summa intäkter	**426 563**	**435 094**	**443 796**	**452 672**	**461 725**	**470 959**	**519 977**
Årets Resultat	**-117 310**	**11 623**	**-406 856**	**24 754**	**31 455**	**-214 250**	**73 683**
Ackumulerat redovisat resultat	-117 310	-105 686	-512 542	-487 788	-456 333	-670 583	-374 032
Kassaflödeskalkyl							
Årets resultat enligt ovan	-117 310	11 623	-406 856	24 754	31 455	-214 250	73 683
Återföring avskrivningar	91 959	91 959	91 959	91 959	91 959	91 959	91 959
Amorteringar	-82 000	-82 000	-82 000	-82 000	-82 000	-82 000	-82 000
Betalnetto före avsättning till underhållsfond	**-107 351**	**21 582**	**-396 897**	**34 713**	**41 414**	**-204 291**	**83 642**
Avsättning till yttre underhåll	-19 660	-20 053	-20 454	-20 863	-21 281	-21 706	-23 965
Disposition underhållsfond	122 500	-	425 000	-	-	252 500	-
Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond	**-4 510**	**1 529**	**7 649**	**13 850**	**20 134**	**26 503**	**59 677**
Ingående saldo kassa	969 200						
Ackumulerat saldo kassa	**861 850**	**883 432**	**486 535**	**521 248**	**562 663**	**358 372**	**704 718**
Ackumulerad avsättning underhåll	697 160	717 213	312 667	333 531	354 811	124 018	239 237

10.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos							
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	359 073	360 124	361 238	362 415	363 656	364 963	372 533
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	785	787	790	792	795	798	814
Årsavgift enligt prognos kr/m²	775	791	806	822	839	856	945
Huvudalternativ men låneränta + 1,00%							
Ränta %	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,5%	3,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	382 381	383 022	383 726	384 493	385 324	408 171	411 641
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	836	837	839	840	842	892	900
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	7,8%	5,9%	4,0%	2,2%	0,4%	4,3%	-4,8%
Huvudalternativ men låneränta + 2,00%							
Ränta %	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	4,5%	4,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	405 689	405 920	406 214	406 571	406 992	451 379	450 749
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	887	887	888	889	890	987	985
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	14,4%	12,2%	10,1%	8,1%	6,0%	15,3%	4,3%
Huvudalternativ men inflation + 1,00%							
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	359 073	361 675	372 791	367 302	370 336	386 145	391 905
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	785	791	815	803	809	844	857
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,3%	0,0%	1,1%	-2,4%	-3,5%	-1,4%	-9,3%
Huvudalternativ men inflation + 2,00%							
Ränta %	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	359 073	363 226	384 457	372 286	377 213	408 165	413 046
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m²	785	794	840	814	825	892	903
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,3%	0,4%	4,2%	-1,1%	-1,7%	4,3%	-4,4%

10.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

10.3.1 Anslutning enligt prognos - 93%

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Föreningens lån	4 900 000	4 818 000	4 736 000	4 654 000	4 572 000	4 490 000	4 080 000
Räntekostnader	122 000	119 950	117 900	115 850	113 800	111 750	101 500
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	421 872	303 520	732 752	312 067	316 470	573 460	344 794
Summa kostnader	543 872	423 470	850 652	427 917	430 270	685 210	446 294
Summa utgifter och avsättningar	431 073	433 564	436 147	438 822	441 591	444 457	460 301
Hyresintäkter	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768
Avgiftsintäkter	359 073	360 124	361 238	362 415	363 656	364 963	372 533
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	431 073	433 564	436 147	438 822	441 591	444 457	460 301
Årets resultat	-112 799	10 094	-414 505	10 904	11 322	-240 753	14 006
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m² bostäder	785	787	790	792	795	798	814
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	1,3%	-0,4%	-2,1%	-3,7%	-5,2%	-6,8%	-13,8%

10.3.2 100 % anslutning

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Föreningens lån	4 900 000	4 818 000	4 736 000	4 654 000	4 572 000	4 490 000	4 080 000
Räntekostnader	122 000	119 950	117 900	115 850	113 800	111 750	101 500
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	421 872	303 520	732 752	312 067	316 470	573 460	344 794
Summa kostnader	543 872	423 470	850 652	427 917	430 270	685 210	446 294
Summa utgifter och avsättningar	431 073	433 564	436 147	438 822	441 591	444 457	460 301
Avgiftsintäkter	431 073	433 564	436 147	438 822	441 591	444 457	460 301
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	431 073	433 564	436 147	438 822	441 591	444 457	460 301
Årets resultat	-112 799	10 094	-414 505	10 904	11 322	-240 753	14 006
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m² bostäder	877	882	887	893	898	904	937
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	13,2%	11,6%	10,1%	8,6%	7,1%	5,7%	-0,9%

10.3.3 80 % anslutning

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028
Föreningens lån	7 517 400	7 353 400	7 189 400	7 025 400	6 861 400	6 697 400	5 877 400
Räntekostnader	180 892	176 997	173 102	169 207	165 312	161 417	141 942
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	421 872	303 520	732 752	312 067	316 470	573 460	344 794
Summa kostnader	602 764	480 517	905 853	481 274	481 781	734 876	486 736
Summa utgifter och avsättningar	571 965	572 611	573 348	574 178	575 103	576 123	582 742
Hyresintäkter	50 042	51 043	52 064	53 105	54 168	55 251	61 001
Avgiftsintäkter	521 922	521 568	521 284	521 073	520 935	520 873	521 741
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	571 965	572 611	573 348	574 178	575 103	576 123	582 742
Årets resultat	-30 799	92 094	-332 505	92 904	93 322	-158 753	96 006
Betalnetto efter fondavsättning	0	0	0	0	0	0	0
Avgifter kr/m² bostäder	1 327	1 326	1 326	1 325	1 325	1 325	1 327
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	71,3%	67,8%	64,4%	61,1%	57,9%	54,8%	40,5%

11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m²	Insats kr	Insats kr/m²	Avgift kr/mån	Avgift kr/m²	Hyror kr/år
1001	BV	1 rok	40	1 150 000	28 750	2 583	775	-
1002	BV	2 rok	45,5	1 342 000	29 495	2 939	775	-
1003	BV	2 rok	25	875 000	35 000	1 615	775	-
1101	1	3 rok	81	2 300 000	28 395	5 231	775	-
1102	1	2 rok	56	1 500 000	26 786	3 617	775	-
1201	2	3 rok	81	2 400 000	29 630	5 231	775	-
1202	2	2 rok	56	1 750 000	31 250	3 617	775	-
1301	3	3 rok	41	1 650 000	40 244	2 648	775	-
1001, gårdshus	BV	2 rok	32	120 000	3 750	2 067	775	-
0901	-1	1 rok	34	-	-	-	-	72 000
Totalt			491,5	13 087 000	28 605	29 548	775	72 000

Av den totala boarean upplåts 457,5 kvm med bostadsrätt och 34,0 kvm med hyresrätt.

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

A. Insats fastställes av styrelsen.

B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av prisbasbeloppet.

D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.

E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.

F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.

G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll

H. I planen redovisade boareor baseras på nyligen genomförd uppmätning.. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända och bedömda förutsättningar.

J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Visby den 19/1 2018

Ken Linder

Christer Lindgren

Mats Lindgren

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Valvet i Visby,* daterad 2018-01-19, organisationsnummer 769634-6274, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Stockholm 2018-01-22

Claes Mörk
Jur.kand.

Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

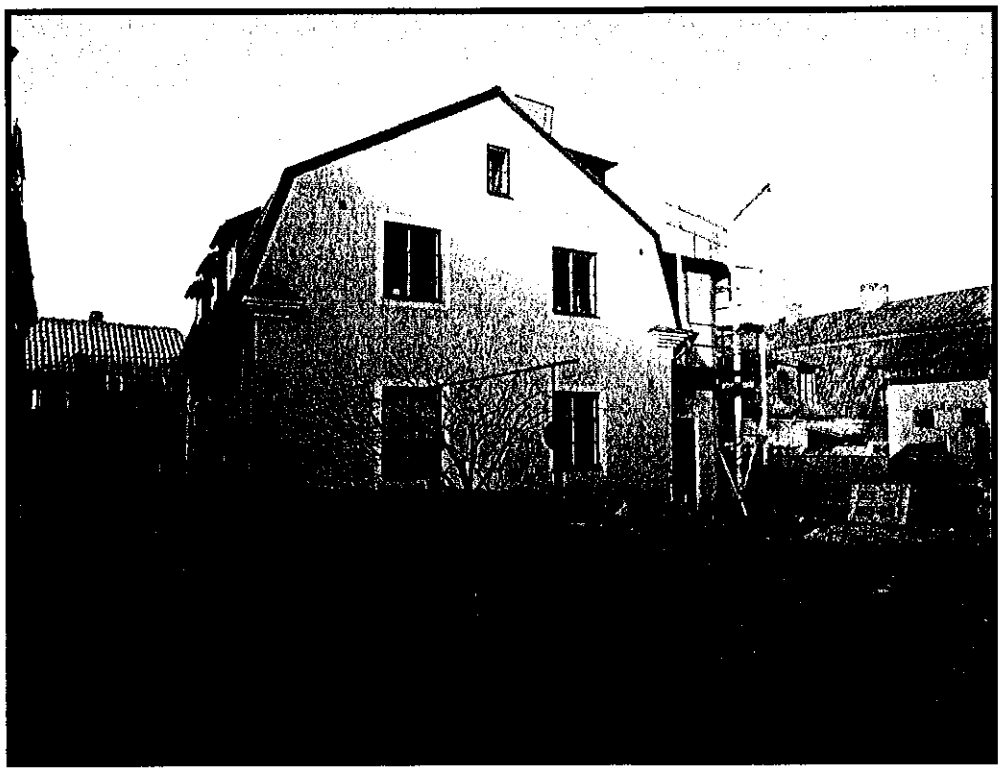
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Besiktningsprotokoll Densia, 2017-02-26
Ritningar
Hyresgästförteckning
Aktieöverlåtelseavtal, koncept
Bankoffert, Handelsbanken, 2018-01-11
Intyg gjorda åtgärder, K A Lindgren Förvaltning AB, 2017-11-30
Protokoll slutsamråd, 2017-11-16
Hyresavtal studentbostad

DENSIA

TEKNISK UTREDNING

Gotland Visby Valvet 6



Mellangatan 52

Visby

Box 44008, S-100 73 Stockholm (Sjöbjörnsvägen 36, Gröndal). Org.nr. 556610-0169
Styrelsens säte Stockholm. Telefon 08-556 766 40. Fax 08-556 766 49. e-mail densia@densia.se Hemsida www.densia.se
Plusgiro 51 00 68-0. Bankgiro 5195-2208. Innehar F-skattsedel

DENSIA

Stockholm 2017-02-26
LW 78 330

Teknisk utredning

avseende fastigheten Gotland Visby Valvet 6

Mellangatan 52 i Visby.

Uppdrag

Av Brf Valvet i Visby har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2017-02-13, kl 9.00.
Vädret var halvklart och temperaturen ca -1°C.
Speciella omständigheter: Vid besiktningstillfället pågick byggnationsarbete i byggnaden samt att en gårdsbyggnad var under uppförande.

Vid besiktningen medverkade Mats Lindgren

Alla allmänna och tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades, lägenhet 1001, 1202 och 1301.

Ov!

Förutsättningar för besiktningen:

Eftersom det under besiktning pågick renoverings och ombyggnadsarbeten i byggnaden samt nybyggnation av ett gårdshus har fastighetsägaren, genom Mats Lindgren, gjort nedanstående utfästelser.
Att samtliga punkter är utförda bör intygas av fastighetsägaren.

- Slutbevis ska vara utfärdat från kommunen, beviset skall gälla ändringar av vinden samt tak, inredning av lägenhet i källarplan samt nybyggnation gårdshus. Alla kontrollpunkter som finns i kontrollplanen ska vara dokumenterade och uppfyllda. Slutbeviset ska gälla såväl huvudbyggnad som gårdshuset.
- Alla krav på brandskydd och tillgänglighet ska vara uppfyllda.
- OVK ska utföras och vara godkänd för alla lägenheter och tvättstugan.
- Alla arbeten i våtutrymmen skall vara utförda så att branschreglerna BBV uppfylls. Egenkontroller och våtrumsbevis ska redovisas.
- Alla arbeten med vatteninstallationer ska följa branschreglerna.
- Alla byggnationsarbeten i källaren ska göras fuktsäkra. Inga organiska material ska kunna komma i kontakt med fukt. Utförandet ska följa materialleverantörens anvisningar.
- I källarens allmänna utrymmen skall alla ytskikt "snyggas till". Väggar och golv ska lagas och väggar rengöras / färgas.
- Vatten och avloppsrör i källaren ska vara bytta ut till kommunal anslutningspunkt. Rören skall vara uppfästa, inkopplade och isolerade enligt branschreglerna.
- Alla elektriska installationer, vattenrör och avloppsrör ska märkas upp.
- Lägenhetsförråd kommer att anordnas i källaren.
- Takkupor mot gatan som är i plåt och som inte är i gott skick ska målas.
- Altanen från vindslägenheten ska vara belagd med plåt och godkänt räcke skall finnas.
- Plåtbeslagning på tak mot gården ska vara ny.
- Takfallen mot gården får ny underlagspapp samt kläs med enkupigt lertegel.
- Inkommande elservis är klent dimensionerad men ska räcka för försörjning av el till tillkommande lägenheter.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med ett hörngathus uppfört med källarplan, en bottenvåning i suterräng, två våningsplan med bostäder samt ett vindsplan vilket är inrett till bostad. Större renoveringsarbeten pågår i källare och på vindsplanet. I källaren kommer dessutom en ungdomslägenhet att inrymmas.
På fastigheten kommer även ett gårdshus att uppföras vilket kommer att innehålla en lägenhet. Vid besiktningen var endast bottenplattan gjuten och två ytterväggar uppförda.

Antal lägenheter kommer att bli 10 st.

Byggnaden:

Huset uppfördes år:	Huvudbyggnaden i slutet på 1800 talet. Gårdsbyggnaden är under uppförande 2017.
Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)	1. Byggnaden byggdes om till bostäder ca 1920. 2. Fjärrvärme installerades 2001 3. Takfallen mot gatorna renoverades ca 2010 4. En dräneringsledning lades inne i byggnaden under källargolvet, 2016. 5. Tvättstugan byggdes ny 2016 6. Fönster renoverades 2016 7. Fönster på vinden, källaren och gårdshuset monterades nya 2017.
Grundläggning:	Murar mot fast mark
Källarytterväggar:	Sten och betong
Stomme:	Sten i gathuset. Lättbetong och trä i gårdshustet.
Bjälklag:	Bjälklag över källare: Metall och betong Mellanbjälklag: Trä Vindsbjälklag: Trä
Gård, gårdsutrustning:	En bakgård som nås från trapphuset samt genom en grind ut till angränsande gata.
Fasader:	Huvudbyggnaden har putsade fasader. Gårdshuset kommer att ha träfasader.

Fönster:	2- glas kopplade med karmar och bågar av trä. Vindsplanet, källarplan och gårdshus har 2+1 med karmar och bågar av trä, från 2017.
Yttertak:	Mansardtak med takbeläggning av lertegel. Gårdshuset kommer att ha ett låglutande plåttak med olika taklutningar.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning sten och linoleum, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren.
Tvättutrustning:	1 st. tvättmaskiner och 1 st torktumlare
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren.
Sophantering:	Sopkärl på gården.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral, 2010.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna vid besiktningen)	Självdragsventilation i gamla lägenheterna. Mekanisk frånluft i nybyggda lägenheterna. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är inte utförd inom gällande tidsintervall varför den ej är godkänd i dag.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.
De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.
(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Furugolv/klinker
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Furu
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Furugolv / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Furugolv
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn och kyl/frys.
Duschrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel inredning med dusch, WC och tvättställ.

Noterade brister
Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggdel: Huvudbyggnadens fasader.
   Brist, fel/skada: Fasaderna på byggnaden har skador i form av putssläp och färgsläpp. Det finns skador vid fönstersmygar där putsen lossat.
   Bedömd åtgärd: En renovering av fasaderna behöver göras. Innan renoveringen görs bör en sakkunnig göra en åtgärdsplan så att rätt typ av puts och färg används. Kostnaderna för renovering kan variera beroende på utföranden.
   Min bedömning är att kostnaden kan variera mellan 700 kr/kvm till 2 000 kr/ kvm. I min sammanställning tar jag med ett snittpris på 1 000 kr /kvm.
   Mängd: Ca 300 kvm
   Aktualitet: Inom 3 år
   Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr

2. Byggdel: Vatten och avloppsrör i befintliga lägenheter
   Brist, fel/skada: I de sju lägenheter som finns i dag är det olika skick på vatten och avloppsrör. Vid besiktningen noterades att det finns galvade kallvattenrör kvar och att det finns äldre avloppsrör. Troligen kommer många av lägenhetsinnehavarna vilja renovera sitt våtrum och kök inom några år. Föreningen bör då passa på att göra ett partiellt stambyte.
   Bedömd åtgärd: Byt ut vatten och avloppsrör när lägenheternas badrum och kök renoveras. Rören byts då från lägenheten unders tak till den renoverade lägenhetens tak. Föreningen bör då bekosta bytet av rören medan lägenhetsinnehavaren bekostar renoveringen av utrymmet.
   Mängd: 7 stycken våtrum och kök (endast rören i samband med renoveringsarbeten).
   Aktualitet: Inom 5 år (jämt fördelat från snarast till inom 10 år).
   Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

3. Byggdel: Elektriska installationer
   Brist, fel/skada: I trapphuset noterades att det finns äldre tjärlindade elkablar.
   Bedömd åtgärd: En inventering av elektriska installationer bör göras. Föråldrade installationer bytas ut och centraler märks upp.
   Mängd: Installationer i allmänna utrymmen
   Aktualitet: Snarast
   Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

4. Byggdel: Balkongen vid entrén
   Brist, fel/skada: Det finns en balkong som har en bärande konstruktion med stålbalkar samt trall i trä.
   Bedömd åtgärd: Utför blästring och målning av stålkonstruktionen. Kontrollera balkarnas skick där de går in i byggnaden. Lägg på ny trall.
   Mängd: En balkong
   Aktualitet: Inom 3 år
   Bedömd kostnad: Ca 40 000 kr (åtgärder vid eventuella skador på konstruktionen ingår ej i kostnadsbedömningen).

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	3	Ca 50 000 kr
Inom 3 år	1 och 4	Ca 340 000 kr
Inom 5 år	2	Ca 200 000 kr
Inom 10 år	-	-
Totalt		Ca 590 000 kr

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Vid besiktningen noterades att det finns en missfärgning närmast takfoten på fasaden mot Funcks gränd. Kontroll bör göras om det är en pågående fuktskada eller om det är en gammal skada. Om den är pågående måste läckaget och följdskador åtgärdas snarast.

2. Enligt uppgift vid besiktningen har källaren tidigare varit fuktig. Ett dräneringsrör har lagts under källargolvet i nord-sydlig riktning längs östra yttermuren. Efter det har ytorna behandlats med Sopros system SK:623-6 vilket enligt Kakelspecialisten ska klara av den naturliga fuktvandring som finns. Källaren bedömdes vid besiktningen ha normal fuktighet, för att vara ett källarutrymme.

3. Det finns en lägenhet som är placerad i suterrängplan och som har en vägg som vetter mot en mur under marknivå. Muren saknar värmeisolering på utsidan vilket medför att den blir kall på insidan. Om lägenheten har en inreglad väggkonstruktion på insidan av muren kan den skadas av fukt. Enligt uppgift vid besiktningen har inga kända skador eller avvikande lukt noterats i lägenheten.

4. Det finns elektriska huvudcentraler samt gruppcentral på bottenplan vilka ej är inbyggda. Skåp bör monteras över centralerna.

5. Elektriska installationer inne i befintliga lägenheter är delvis gammal. Tjärlindade elkablar kan finnas vilka bör bytas ut. Installationer inne i befintliga lägenheter är emellertid den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar varför kostnader för modernisering ej är med i ovanstående sammanställning.

6. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
   Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.

7. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.

Bilagor: Fotografier

K A Lindgren Förvaltnings AB

Härmed intygas så som fastighetsägare att samtliga punkter i den Teknisk utredning Gotland Visby Valvet 6 som utfördes 2017-02-13, kl 9:00 (sid 2.) är åtgärdade.

Visby 2017-11-20

Mats Lindgren

Leveransvägen 1-3 tel nr 08-57460995 org nr 556159-6098
134 39 Gustavsberg