

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ordboken 5 i Visby 20220505

Org. nr. 769636-5738

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	3
2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	4
2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
2.4 Gemensamma anordningar mm	5
2.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.	5
2.6 Försäkringar	5
2.7 Taxeringsvärde	5
3. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
4. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)	5
5. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN	5
6. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
7. FINANSIERINGSPLAN	6
7.1 Föreningens lån och Insatser	6
7.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
8. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
8.1 Driftkostnader	6
8.2 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
8.3 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8.4 Nyckeltal	7
9. ANDELSTAL, INSATSER, ARSAVGIFTER M.M.	8
10. EKONOMISK PROGNOSS OCH KÄNSLIGHETSANALYS	11
11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	13
12. INTYG	

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ordboken 5 i Visby med org.nr. 769636-5738 har registrerats hos Bolagsverket 20180813. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Föreningen förväntas skattemässigt bli ett s.k. (äkt) privatbostadsföretag.

Bygglov är beviljat.

Föreningen har förvärvat ifrågavarande fastighet (nedan kallad fastigheten) om 6.373 kvm av Gotland Murgrönan Fastighets AB (559101-6067) via köp av bolag, som i sin tur föreningen förvärvat för en köpeskilling motsvarande 114 857 000 kronor. Affären har skett genom att föreningen förvärvat aktierna till Fastighets AB Ordboken, org. nr. 556580-9273 av Gotland Murgrönan Fastighets AB. Bolagets enda tillgång var fastigheten. Brf Ordboken i Visby förvärvade sedan fastigheten (interntransaktion) från Fastighets AB Ordboken. Entreprenadavtal tecknades med PEAB betr en s.k. totalentreprenad till ett från början beräknat pris om 133 000 000 kronor. Därutöver har bla diverse kvalitetshöjande åtgärder beställts. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Bolaget, kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Det skattemässiga värdet uppgår till 7 834 176 kronor. Mao kommer enligt nuvarande skatteregler en latent skatteskuld finnas.

Samtliga lägenheter har försålts via förhandsavtal förutom de två nytillskapade lägenheterna om 19 kvm vardera.

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 driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Taxebundna kostnader baserar sig på uppgifter inhämtade från regionens hemsida betr taxor samt marknadsmässig bedömning om förbrukningsmängd. Övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässiga.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är beräknad.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Gotland Visby Ordboken 5 och 11
Adress: Stenkumlaväg 51,53 och 55, Värnhemsgatan 2
Region: Visby
Markareal: 6,373 kvm
Upplåtelseform: fast egendom
Planbestämmelser: Detaljplan 20191217, akt nr 09-P-299

EKONOMISK PLAN FÖR BRF ORDBOKEN 5 I VISBY

Naturvårdsbestämmelser: Vattenskyddsområde 20150330, akt nr 09-B-1506
Servitut och Ga: F.n. finns inga servitut eller gemensamhetsanläggningar registrerade

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Flerbostadshus bestående av 3 huskroppar. Den största byggnaden har 5 våningsplan ovan mark samt källarvåning, byggnaden har hiss från källarplanet. De två mindre byggnaderna har 4 våningsplan med delvis källarplan samt hiss från källarplan i respektive byggnad.

Byggnadsår:	2020-2022
Grund:	platta på mark med källare för i huvudsak bilgarage.
Byggnadsmaterial:	Platsgjuten betongstomme. Putsade fasader Trapphusväggar i betong. Yttertak med i huvudsak papp. 3-glasfönster Byggnaderna är anslutna till områdets nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaderna innehåller 62 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 72 garageplatser i källarplan samt tre lokaler för uthyrning.
Övrig information:	För allmän information hänvisas till mäklarens beskrivningar.

2.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

62 stycken bostäder, se avsnitt 8

Bostadslägenhetsyta:	4 262 kvm
Lokalyta:	165 kvm
Garageplatser:	72 st varav 4 st handikapplatser

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Laminerade (MDF) köksluckor, rostfri diskbänksplåt, kyl resp frys i 3:or och större, kombinerad kyl/frys i 2:or, induktionshäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, fläkt och diskmaskin. Golv belagda med ekparkett.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc och duschväggar av glas samt tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.
Sovrumsinredning:	Garderob/garderober

Golvbeläggningar i övriga rum: Ekparkett i vardagsrum, sovrums och hall.

OBS! att avvikelser kan förekomma mot ovanstående produktbeskrivningar samt mäklarens produktbeskrivningar.

Lägenhetsförråd finns i källarplan.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF ORDBOKEN 5 I VISBY

2.4 Gemensamma anordningar mm

Trapphus med hiss från källarplan
Återvinningshus på gården för sopor
Uppvärmning via fjärrvärme
Lägenheterna är utrustade med access till bredband, TV och telefoni med individuell debitering
Grönytor (dock ej mark som tillhör vissa bostadsrätter)
Pool

2.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något underhålls- eller ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 8.2 nedan.

2.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras samt innehålla s.k. styrelseansvarsförsäkring.

2.7 Taxeringsvärde

På grund av att byggnaderna är nyproducerade kommer de vara befriade från fastighetsavgift gällande bostadsdelen i 15 år. Därefter utgår full fastighetsavgift som enligt nuvarande regler f.n. är 1 519 kronor (2022 års nivå) per bostadslägenhet och år (dock max 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen). Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men har med hjälp av Skatteverkets e-tjänst beräknats till nedanstående belopp:

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark	12 600 000	309 000	12 909 000
Byggnad	79 000 000	6 200 000	85 200 000
Totalt	91 600 000	6 509 000	98 109 000

3. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under oktober månad år 2022. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt under perioden maj-september 2022.

4. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD (kr)

Köpeskilling för fastigheten	114 857 000
Entreprenadkostnad mm inkl kvalitetshöjande åtgärder (jfr med kostnadskalkylen)	<u>137 793 000</u>
Summa beräknad anskaffningskostnad	252 650 000
Dispositionsfond	300 000
Att finansiera	252 950 000

*) I köpeskillingen ingår kostnader för lagfarter, pantbrev samt bildningskostnader. Den slutgiltiga anskaffningskostnaden kommer att fastställas på stämma.

5. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF ORDBOKEN 5 I VISBY

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften. För föreningens framtida underhåll avsätts pengar till fond för yttre underhåll enligt den ekonomiska prognosen.

6. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

7. FINANSIERINGSPLAN

7.1 Föreningens lån och Insatser

FINANSIERING AV ANSKAFFNINGEN (kr)

Beräknat nya föreningslån med snittränta	3%*)	72 850 000	
Insatser		<u>180 100 000</u>	252 950 000
*) Detta motsvarar en mix av lån, där ca 1/3-del binds på ca 1 år, ca 1/3-del på ca 3 år och ca 1/3 del på ca 5 år.			

7.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån för de första 5 åren. Därefter beräknas en rak amortering ske på 90 år av ursprunglig skuld, vilket ger en amortering på ca 809 444 kronor per år from år 6.

8. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDET

Föreningen kommer använda sig av en linjär komponentavskrivning. Kostnaden för avskrivningen påverkar inte det löpande kassaflödet utan endast resultatet, som därmed blir negativt.

8.1 Driftkostnader, sammanställning

Beräknade driftkostnader	kr/kvm
Administration	22
Fastighetsskötsel	22
Löpande underhåll	10
Städning	16
Renhållning	19
Vatten	74
Fastighetsel	18
Värme fjärrvärme	80
Försäkringar	15
Totalt	276

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för telefoni, TV och fiberabonnemang. Kostnaden för detta uppskattas till 210 kr per lägenhet och månad.. Utöver detta kommer utgifter för eget elabonnemang och hemförsäkring, vilket uppskattas till ca 80 kr per kvm och år.

8.2 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Räntekostnader (exkl amortering som inte är en kostnad) kr	2 185 500 kr
Driftkostnader	1 221 852 kr
Fastighetsavgifter/Fastighetsskatt	65 090 kr
Fond för yttre underhåll*)	177 000 kr
Summa	3 649 442 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF ORDBOKEN 5 I VISBY

Avskrivningar(påverkar ej kassaflöde**) 2 150 000 kr

*) Enligt föreningens stadgar, §35, skall styrelsen upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens fastighet och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet på lång sikt. Avsättning till yttre fond görs enligt underhållsplan, dock görs avsättning enligt ekonomisk plan de tre första verksamhetsåren, vilket motsvarar ca 40 kr/kvm och år enligt ovan.

**) Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens vägledning benämnd K3.

8.3 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgift bostäder och lokaler (4 262 kvm)	2 766 272 kr
Årshyra lokaler (165 kvm) inkl f-skatt	257 730 kr
Årshyra garageplatser	625 440 kr
Summa	3 649 442 kr

Kostnaden för lägenheternas förbrukningsel, kabel-TV, bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter" ovan.

8.4 Nyckeltal per kvm bostadslägenhetsarea

Anskaffningskostnad för föreningen	59 280 kr
Årsavgifter	649 kr
Belåning	17 099 kr
Insats	42 257 kr
Driftskostnader	287 kr
Avskrivning	515 kr
Hysesintäkter	207kr
Kassaflöde	40 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BRF ORDBOKEN 5 I VISBY

9. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Hus	Plan	Lgh nr	Skattev				Insats	Formel årsavg	Fördelnings- tal årsavg	Årsavgift kr/mån	Hyra per mån
			nr	Rum	Kvm						
A	2	1	1001	3	73	2 925 000	2425	1,701%	3 922		
A	2	2	1002	3	73	2 975 000	2425	1,701%	3 922		
A	2	3	1003	3	73	2 975 000	2425	1,701%	3 922		
A	2	4	1004	3	73	2 975 000	2425	1,701%	3 922		
A	2	5	1005	3	73	2 925 000	2425	1,701%	3 922		
A	2	6	1006	3	73	2 975 000	2425	1,701%	3 922		
A	2	7	1007	3	73	2 975 000	2425	1,701%	3 922		
A	2	8	1008	3	73	2 975 000	2425	1,701%	3 922		
Totalt antal		8 bostadsrätter									
A	3	11	1101	2	66	2 305 000	2150	1,508%	3 477		
A	3	12	1102	3	73	2 550 000	2425	1,701%	3 922		
A	3	13	1103	3	73	2 550 000	2425	1,701%	3 922		
A	3	14	1104	3	73	2 550 000	2425	1,701%	3 922		
A	3	15	1105	4	80	2 794 000	2700	1,894%	4 366		
A	3	16	1106	2	66	2 305 000	2150	1,508%	3 477		
A	3	17	1107	3	73	2 550 000	2425	1,701%	3 922		
A	3	18	1108	3	73	2 550 000	2425	1,701%	3 922		
A	3	19	1109	3	73	2 550 000	2425	1,701%	3 922		
A	3	20	1110	4	80	2 794 000	2700	1,894%	4 366		
Totalt antal		10 bostadsrätter									
A	4	21	1201	2	66	2 575 000	2150	1,508%	3 477		
A	4	22	1202	3	73	2 850 000	2425	1,701%	3 922		
A	4	23	1203	3	73	2 850 000	2425	1,701%	3 922		
A	4	24	1204	3	73	2 850 000	2425	1,701%	3 922		
A	4	25	1205	4	80	3 150 000	2700	1,894%	4 366		
A	4	26	1206	2	66	2 575 000	2150	1,508%	3 477		
A	4	27	1207	3	73	2 850 000	2425	1,701%	3 922		
A	4	28	1208	3	73	2 850 000	2425	1,701%	3 922		
A	4	29	1209	3	73	2 850 000	2425	1,701%	3 922		
A	4	30	1210	4	80	3 150 000	2700	1,894%	4 366		
Totalt antal		10 bostadsrätter									
A	5	31	1301	2	66	3 165 000	2150	1,508%	3 477		
A	5,6	32	1302	4	107	5 350 000	3375	2,368%	5 458		
A	5,6	33	1303	4	107	4 800 000	3375	2,368%	5 458		
A	5,6	34	1304	4	107	4 800 000	3375	2,368%	5 458		

EKONOMISK PLAN FÖR BRF ORDBOKEN 5 I VISBY

Hus	Plan	Skattev				Insats	Formel årsavg	Fördelnings- tal årsavg	Årsavgift kr/mån	Hyra per mån
		Lgh nr	nr	Rum	Kvm					
A	5,6	35	1305	5	114	5 350 000	3650	2,561%	5 903	
A	5	36	1306	2	66	3 165 000	2150	1,508%	3 477	
A	5,6	37	1307	4	107	5 500 000	3375	2,368%	5 458	
A	5,6	38	1308	4	107	4 800 000	3375	2,368%	5 458	
A	5,6	39	1309	4	107	4 800 000	3375	2,368%	5 458	
A	5,6	40	1310	5	114	5 350 000	3650	2,561%	5 903	
Summa Hus A		38	bostadsrätter		3046					
B	2	63		1	19	1 226 000	875	0,614%	1 415	
B	2	41	1001	2	54	2 100 000	1850	1,298%	2 992	
B	2	42	1002	2	42	1 775 000	1550	1,087%	2 507	
B	2	43	1003	3	63	2 595 000	2175	1,526%	3 517	
B	3	44	1101	2	54	2 345 000	1850	1,298%	2 992	
B	3	45	1102	2	54	2 195 000	1850	1,298%	2 992	
B	3	46	1103	2	42	1 800 000	1550	1,087%	2 507	
B	3	47	1104	2	42	2 000 000	1550	1,087%	2 507	
B	4	48	1201	2	54	2 575 000	1850	1,298%	2 992	
B	4,5	49	1202	4	100	4 950 000	3200	2,245%	5 175	
B	4	50	1203	2	42	1 975 000	1550	1,087%	2 507	
B	4	51	1204	2	42	2 200 000	1550	1,087%	2 507	
Summa Hus B		12	bostadsrätter		608					
C	2	64		1	19	1 226 000	875	0,614%	1 415	
C	2	52	1001	3	63	2 395 000	2175	1,526%	3 517	
C	2	53	1002	2	42	1 975 000	1550	1,087%	2 507	
C	2	54	1003	2	54	2 200 000	1850	1,298%	2 992	
C	3	55	1101	2	42	1 800 000	1550	1,087%	2 507	
C	3	56	1102	2	42	1 975 000	1550	1,087%	2 507	
C	3	57	1103	2	54	2 345 000	1850	1,298%	2 992	
C	3	58	1104	2	54	2 195 000	1850	1,298%	2 992	
C	4	59	1201	2	42	1 975 000	1550	1,087%	2 507	
C	4	60	1202	2	42	2 125 000	1550	1,087%	2 507	
C	4	61	1203	2	54	2 425 000	1850	1,298%	2 992	
C	4,5	62	1204	4	100	4 900 000	3200	2,245%	5 175	
Summa hus C		12	bostadsrätter		608					
Summa		62	bostadsrätter		4262	180 100 000	142550	100,000%	230 523	

EKONOMISK PLAN FÖR BRF ORDBOKEN 5 I VISBY

Hus	Plan	Lgh nr	Skattev			Insats	Formel årsavg	Fördelnings- tal årsavg	Årsavgift kr/mån	Hyra per mån
			nr	Rum	Kvm					
A	2	9	Lokal		66				9739	
A	2	10	Lokal		66				9739	
A	1	65	Lokal		33				2000	
Garageplatser		68	690	månadshyra					46 920	
Garageplatser		4	1 300	månadshyra handikapplatser					<u>5 200</u>	
Totalt hyror									73 598	

Formel årsavgift: $300+(100*\text{antal rum})+(25*\text{antal kvm})$

300

100

25

10. EKONOMISK PROGNOIS

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifterna, som enligt stadgarna fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Dessa andelstal avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

fond yttre underhåll (kr/m ²)	40	Fastighetsavg år 2038, 1 519 kr/lgh x antagen kostnadsökning from år 6
Bostadsrättsyta (m ²)	4262	
Banklån i föreningen (kkr)	72850	
Ränteantagande	3,00%	
Amortering banklån	1,11%	
Antagen kostnadsökning	2,00%	
Uppräkning årsavgifter	2,00%	

Belopp i kkr	år 1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter bostad	2 766	2 821	2 878	2 935	2 994	3 054	3 372	3 723
Hysintäkt lokaler o garage	883	901	919	937	956	975	1 076	1 188
Årsavgifter garage		0	0	0	0	0	0	0
Fastighetskatt lokal	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter	3 649	3 722	3 796	3 872	3 950	4 029	4 448	4 911
Drift och underhåll	-1 222	-1 246	-1 271	-1 297	-1 323	-1 349	-1 490	-1 645
Fastighetsskatt lokal	-65	-66	-68	-69	-70	-72	-79	-87
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	-127
Summa kostnader	-1 287	-1 313	-1 339	-1 366	-1 393	-1 421	-1 569	-1 859
Driftsnetto	2 362	2 409	2 457	2 507	2 557	2 608	2 879	3 052
Räntekostnader	-2 186	-2 186	-2 186	-2 186	-2 186	-2 161	-2 040	-1 919
Räntekostnader, övriga lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortering	0	0	0	0	0	-809	-809	-809
Amortering, övriga lån	0	0	0	0	0	0	0	0
Avs underhåll ("utöver amort.")	0	0	0	0	0	0	0	0
Betalnetto	177	224	272	321	371	-362	31	325
Ack Betalnetto	177	400	672	993	1 364	1 002	360	1 637
Amortering	0	0	0	0	0	809	809	809
Avs underhåll ("utöver amort.")	-177	-177	-177	-177	-177	0	0	0
Avskrivning	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150	-2 150
Resultat	-2 151	-2 103	-2 055	-2 006	-1 956	-1 703	-1 311	-1 016
Ack Resultat	-2 151	-4 254	-6 309	-8 315	-10 271	-11 974	-19 324	-24 753

EKONOMISK PLAN FÖR BRF ORDBOKEN 5 I VISBY

Belopp i kr/kvm/år	år 1	2	3	4	5	6	11	16
Erf. avgift utgiftstäckning	608	609	611	613	615	601	784	797
Erf. avgift kostnadstäckning	1 112	1 114	1 116	1 118	1 120	1 116	1 099	1 112

Känslighetsanalys

Dagens Räntenivå	608	609	611	613	615	601	784	797
------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Årsavgift om

Ränta +1%	779	780	782	784	786	978	951	955
Ränta -1%	437	439	440	442	444	636	628	651
Ränta +2%	949	951	953	955	957	1 149	1 112	1 107
Inflation +1%	608	612	618	623	628	824	827	872
Inflation -1%	608	606	605	604	603	791	755	743
Inflation +2%	608	616	624	633	642	841	876	950

EKONOMISK PLAN FÖR BRF ORDBOKEN 5 I VISBY

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utgifter och avsättning till fonder. Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hushållsel, hemförsäkring, telefon, TV och fiberabonnemang.

C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser. Flertalet marklägenheter kommer att upplåtas med tillgång till egen uteplats.

D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

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

Bostadsrättsföreningen Ordboken 5 i Visby

Torbjörn Rudelius

Lars Henriksson

Johan Bojs

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

LARS HENRIKSSON

5bca902e-aa90-4bd6-8a20-37348504f6d7 - 2022-05-05 19:54:39 UTC +03:00
BankID - 8c69d360-0674-478d-ada3-77ab571da730 - SE

JOHAN BOJS

60a042e7-bd6c-4ca6-8562-ace111407fbb - 2022-05-05 19:59:21 UTC +03:00
BankID - ced1ab15-38ef-4ff1-9c06-eeccadcc56e6 - SE

TORBJÖRN RUDELIUS

54752690-160a-472d-b447-60f573c53776 - 2022-05-05 22:12:43 UTC +03:00
BankID - 2046c1d3-c2a0-4e53-8db0-19f20f9892db - SE

authority (0 10 10 10)
representative
custodian

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

stämningfullmäktigt
firmateckningsrätt
förvaltare

authority (0 10 10 10)
representant
föresatt/vege

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvendt

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ordboken 5 i Visby*, organisationsnummer 769636-5738 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. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

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.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Stockholm 2022
Digital signering

Claes Mörk
Jur.kand.

Anders Uby
Civ.ek.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Kostnadskalkyl, 2020-09-24
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar, situationsplan
Bygglov Region Gotland 2021-04-22 samt startbesked 2021-06-02
Aktieöverlåtelseavtal 2020-11-30
Fasighetsöverlåtelseavtal 2021-02-12
Skuldebrev 2020-11-30, 2021-02-02 samt 2021-02-12
Köpebrev 2021-02-12
Entreprenadkontrakt Peab Sverige AB 2020-11-30
Låneoffert SEB 2022-04-07
Energibehovsberäkning

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

Anders Olof Uby

47dd4712-3e6b-47d2-a94b-b4e1857f612f - 2022-05-06 09:36:13 UTC +03:00
BankID - 17d83911-1060-49a6-9310-9cc28c02fa2a - SE

Claes Gunnar Mörk

545c03e7-413d-453f-bf6f-6f16618ce993 - 2022-05-06 10:29:32 UTC +03:00
BankID - 57e44b73-d4c4-471e-aea1-08b014f05adb - SE

authority to sign
representative
auktoritet

esemavaluutus
nimenkirjoitusoikeus
luottaja/edunvalvoja

stämningefullmakt
firmateckningsrätt
fövaltare

authority to sign
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
fihedsbetevande