

# EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CLAUDELINSKA GÅRDEN  
769626-0764

oktober 2022



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status .....</b>	<b>5</b>
3.1	<i>Hus 1.....</i>	<i>5</i>
3.2	<i>Hus 2.....</i>	<i>5</i>
3.3	<i>Gemensamheter.....</i>	<i>6</i>
3.4	<i>Generell beskrivning av lägenheter .....</i>	<i>6</i>
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens kostnader .....</b>	<b>8</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader .....</i>	<i>8</i>
7.2	<i>Fastighetsskatt/avgift.....</i>	<i>8</i>
7.3	<i>Avskrivningar.....</i>	<i>9</i>
<b>8</b>	<b>Föreningens intäkter.....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Nyckeltal .....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys .....</b>	<b>10</b>
10.1	<i>Ekonomisk prognos .....</i>	<i>10</i>
10.2	<i>Känslighetsanalys.....</i>	<i>11</i>
<b>11</b>	<b>Lägenhetsredovisning .....</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.....</b>	<b>13</b>

## BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

# EKONOMISK PLAN

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CLAUDELINSKA GÅRDEN

### 1 ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Claudelinska Gården med org.nr. 769626-0764 har registrerats hos Bolagsverket 2013-03-19. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Gotland Ardre Nygårds 1:34 genom förvärv av Tremänningen Fastigheter AB (559363–2796) som var ägare till fastigheten. Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat fastigheten från aktiebolaget och erhållit lagfart 2022-08-05. Aktiebolaget kommer att säljas för att likvideras. Med anledning av att föreningens förvärv innefattar en aktieaffär med en så kallad underprisöverlåtelse uppstår en latent skatteskuld. Den latent skatteskulden aktualiseras endast om bostadsrättsföreningen i framtiden säljer den förvärvade fastigheten. Det skattemässiga värdet uppgår till ca 38 mkr.

På fastigheten har en äldre byggnad genomgått en total ombyggnad till 8 lägenheter och 2 lokaler, samt gjorts en nybyggnad av 4 radhuslägenheter. Föreningens fastighet innehåller således totalt 12 bostadslägenheter och 2 lokaler. Om- och nybyggnationen har genomförts som en totalentreprenad med Arriba Byggnads AB som totalentreprenör. Bygglov erhöles 2020-07-13. Vid denna ekonomiska plans upprättande är byggnaderna färdigställda till ca 100 %. Färdigställande och slutbesiktning av entreprenaden beräknas ske under vecka 44.

Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning får inte ske förrän (1) denna ekonomiska plan med intyg blivit registrerad hos Bolagsverket och (2) den slutliga kostnaden fastställts på en föreningsstämma med slutbesiktningsprotokoll av godkänd entreprenad som underlag. Föreningsstämman beräknas preliminärt hållas i november, efter att entreprenaden beräknas ha godkänts på slutbesiktningen. Upplåtelse med bostadsrätt och inflyttning beräknas ske under andra halvan av november.

Samtliga lägenheter och lokaler är förhandstecknade. Arriba Byggnads AB svarar under sex månader för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Arriba Byggnads AB de osålda lägenheterna.

## 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Ardre Nygårds 1:34
Kommun	Gotland
Församling	Ardre
Adress/belägenhet	Claudelins Väg 2A-H, S
Areal	2 077 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1946-06-06
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten har förmån av servitut avseende två officialservitut för väg.
Samfällighet	Gotland Ardre S:2-4, S:8, S:17, S:23, S:33, S:36, S:40, S:43, S:46, S:49, S:56, S:57, S:59-67.  Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Fastighetsförsäkringen innehåller egendomsskydd, styrelseansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, bostadsrättstillägg m.m.

## 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

### 3.1 Hus 1

Byggnadsår	Nybyggt 1909. Ombyggt 2022.
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 2 våningsplan samt källare och radhus.
Bostadslägenheter	8 lägenheter om sammanlagt 429 m <sup>2</sup> .
Lokaler	2 lokaler om sammanlagt 93 m <sup>2</sup> .
Uppvärmningssystem	Värmepump luft/vatten via föreningen. Individuell mätning och debitering av förbrukning.
Varmvatten	Individuell mätning och debitering av förbrukning.
Fastighetsel	Hus 1 har ett el-abonnemang för gemensam el för fastigheten samt uppvärmning och hushållsel för lägenheterna i hus 1.
Hushållsel	Föreningen har gemensam hushållsel med individuell mätning och debitering av förbrukning.
Ventilation	Lägenhetsaggregat (till- och frånluft med återvinning).
Vatten	Kommunalt vatten.
Grundläggning	Kalkstensmurar.
Yttervägg	Kalkstensstomme med puts. Flygeln, reviterat bulhus.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Takstomme av trä med beläggning av taktegel.
Fönster	Befintliga fönster 1+1.
Trapphus, entré	2 trapphus.

### 3.2 Hus 2

Byggnadsår	Nybyggt 2022.
Byggnadstyp	Radhus i 2 våningsplan.
Bostadslägenheter	4 lägenheter om sammanlagt 212 m <sup>2</sup> .
Uppvärmningssystem	Varje lägenhet har egen värmepump luft/luft för värme. Kostnaden hamnar på hushållselen.

Varmvatten	Varje lägenhet har egen varmvattenberedare. Kostnaden hamnar på hushållselen.
Hushållsel	Föreningen har gemensam hushållsel med individuell mätning och debitering av förbrukning.
Ventilation	Mekanisk frånluft. Tilluft genom ytterväggsventil.
Vatten	Kommunalt vatten.
Grundläggning	Betongplatta.
Yttervägg	Trästomme med delvis puts och delvis träpanel.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Takstomme av trä med beläggning av plåt.
Fönster	Trä/Aluminium 2+1-glas.
Trapphus, entré	Ingång från markplan.

### 3.3 Gemensamheter

Gemensamma utrymmen	Miljöbyggnad med källsortering på gården  Lägenhetsförråd till samtliga lägenheter. Lägenhet 4, 5 och 8 har förråd i loftet/vinden som tillhör respektive lägenhet. Övriga lägenheter har förråd i källaren till hus 1.
Fiber/bredband	Fiber finns indraget. Bostadsrättshavaren tecknar frivilligt individuellt abonnemang med leverantören, IP Only, till en kostnad om ca 300 kr/månad.
Parkering	Parkering med en parkeringsplats per bostadslägenhet samt två besöksparkeringar.

### 3.4 Generell beskrivning av lägenheter

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall/Entré	Trä, sten och klinker	Tapet/målat	Målat	Målat
Kök	Trä, sten och klinker	Kakel/målat	Målat	Målat
WC/Dusch/Hygienrum	Klinker	Kakel/klinker	Målat	-
Allrum	Trä, sten och klinker	Tapet/målat	Målat	Spis, kyl/frys, diskmaskin
Övriga rum	Trä, sten och klinker	Tapet/målat	Målat	WC, tvättställ, dusch, golvvärme

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Beräknat taxeringsvärde för år 2023 är 10 992 000 kr, fördelat på bostäder 10 610 000 kr och lokaler 382 000 kr och fördelat på byggnader 8 488 000 kr och mark 2 504 000 kr. Typkod är 321/230 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler/Småhusenhet, grupphusområde enligt 12 kap. 3 § FTL). Taxeringsvärdet kommer att tas fram vid en särskild taxering.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt inköpspris mark, aktier, entreprenad-kostnader, byggherrekostnader m.m.	41 365 000	56 356
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>41 365 000</b>	<b>56 356</b>
Ingående saldo	50 000	
<b>Anskaffningskostnad + kassa</b>	<b>41 415 000</b>	<b>56 424</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Bindningstid år	Ränta %	Ränta kr	Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	1 840 000	ca 1 år	4,35	80 040	18 400	98 440	4,35
Bottenlån 2	1 840 000	ca 2 år	4,80	88 320	18 400	106 720	4,80
Bottenlån 3	1 840 000	ca 3 år	4,95	91 080	18 400	109 480	4,95
<b>Summa lån år 1</b>	<b>5 520 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>4,70</b>	<b>259 440</b>	<b>55 200</b>	<b>314 640</b>	<b>4,70</b>
Insatser	35 895 000						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>41 415 000</b>						

Amortering på föreningens lån sker med 1,00% per år.

## 7 FÖRENINGENS KOSTNADER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten	66 000	90
Hushållsel, värme och varmvatten	195 000	266
El, gemensam hus 1	10 000	14
Renhållning	20 000	27
Revision	10 000	14
Styrelse	10 000	14
Ekonomisk förvaltning	30 000	41
Fast skötsel	15 000	20
Försäkring <sup>1</sup>	25 000	34
Löpande underhåll	10 000	14
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>391 000</b>	<b>533</b>
Avsättning yttre underhåll	70 000	95
Snitt årlig höjning av driftkostnad, %	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på 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.

Föreningen svarar enligt stadgarna för allt yttre underhåll av föreningens byggnader och mark. För detta ändamål ska föreningen upprätta en underhållsplan och årligen avsätta medel för framtida underhåll i en underhållsfond. Den kalkylerade avsättningen är preliminär och kan komma att ändras efter att föreningen har upprättat en underhållsplan.

### 7.2 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder, hyreshus	4 554 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2038)	13 150
Taxeringsvärde lokaler	382 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	3 820
Taxeringsvärde bostäder, småhus	6 056 000
Kommunal fastighetsavgift (från och med 2038)	38 420

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus/småhus uppgår till 0,30/0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 644 kr per lägenhet/9 605 kr per hus (prognos för 2023). Taxeringsvärdet antas öka med 200,0 % per år.

Nybyggda bostäder är befriade från avgift i 15 år. Föreningen kommer att betala kommunal fastighetsavgift från 2038.

<sup>1</sup> Inkluderar bostadsrättshavares egendom



## 7.3 Avskrivningar

	kr
Avskrivningsunderlag	39 988 518
Avskrivning per år	399 885

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. Avskrivningsunderlaget är preliminärt.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	506 164	790
Årsavgift lokaler	77 366	832
Årsavgifter förbrukning	198 180	270
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>781 710</b>	
Årlig höjning av avgifter (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/m<sup>2</sup> total bostadsarea (BOA) + lokalarea (LOA) om inget annat anges.

	kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad	56 356
Anskaffningskostnad, bruttoarea (BTA)	41 118
Lån år 1	7 520
Insatser	48 903
Årsavgift andelstal år 1, bostäder	790
Årsavgift förbrukning år 1	270
Totala årsavgifter år 1, bostäder	1 060
Driftskostnader år 1	533
Avsättning underhållsfond år 1	95
Amortering + avsättning till underhållsfond år 1	171
Kassaflöde år 1	98

## 10 EKONOMISK PROGNOIS SAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 och 16 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* 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.

### 10.1 Ekonomisk prognos

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
Ränta	259 440	256 846	254 251	251 657	249 062	246 468	233 496	220 524
Ränta %	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%
Avskrivningar	399 885	399 885	399 885	399 885	399 885	399 885	399 885	399 885
Driftskostnader	391 000	398 820	406 796	414 932	423 231	431 696	476 627	526 235
Fastighetsskatt/avgift	3 820	3 896	3 896	3 896	3 896	3 896	3 896	56 498
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 054 145</b>	<b>1 059 447</b>	<b>1 064 829</b>	<b>1 070 371</b>	<b>1 076 075</b>	<b>1 081 945</b>	<b>1 113 904</b>	<b>1 203 142</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	790	805	822	838	855	872	963	1 063
Årsavgifter bostäder	506 164	516 288	526 613	537 146	547 888	558 846	617 011	681 230
Årsavgifter lokaler	77 366	78 913	80 491	82 101	83 743	85 418	94 308	104 124
Årsavgifter förbrukning	198 180	202 144	206 186	210 310	214 516	218 807	241 580	266 724
<b>Summa intäkter</b>	<b>781 710</b>	<b>797 344</b>	<b>813 291</b>	<b>829 557</b>	<b>846 148</b>	<b>863 071</b>	<b>952 900</b>	<b>1 052 079</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-272 435</b>	<b>-262 103</b>	<b>-251 538</b>	<b>-240 814</b>	<b>-229 927</b>	<b>-218 874</b>	<b>-161 004</b>	<b>-151 063</b>
Ackumulerat redovisat resultat	-272 435	-534 538	-786 076	-1 026 890	-1 256 817	-1 475 691	-2 398 230	-3 070 188
<b>Kassaflödeskalkyl</b>								
Årets resultat enligt ovan	-272 435	-262 103	-251 538	-240 814	-229 927	-218 874	-161 004	-151 063
Återföring avskrivningar	399 885	399 885	399 885	399 885	399 885	399 885	399 885	399 885
Amorteringar	-55 200	-55 200	-55 200	-55 200	-55 200	-55 200	-55 200	-55 200
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>72 250</b>	<b>82 582</b>	<b>93 147</b>	<b>103 871</b>	<b>114 758</b>	<b>125 811</b>	<b>183 681</b>	<b>193 622</b>
Avsättning till yttre underhåll	-70 000	-71 400	-72 828	-74 285	-75 770	-77 286	-85 330	-94 211
<b>Betalnetto efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>2 250</b>	<b>11 182</b>	<b>20 319</b>	<b>29 587</b>	<b>38 988</b>	<b>48 525</b>	<b>98 351</b>	<b>99 411</b>
Ingående saldo kassa	50 000							
<b>Ackumulerat saldo kassa<sup>2</sup></b>	<b>122 250</b>	<b>204 832</b>	<b>297 979</b>	<b>401 851</b>	<b>516 609</b>	<b>642 420</b>	<b>1 443 307</b>	<b>2 494 775</b>
Ackumulerad avsättning underhåll	70 000	141 400	214 228	288 513	364 283	441 568	851 810	1 304 750

<sup>2</sup> Ackumulerat saldo kassa visar situationen om inget underhåll utförs under perioden. Kassan visar då att föreningen har tillräcklig likviditet för att täcka planerat framtida underhåll som avsatts till underhållsfonden. Om föreningen utför underhåll under perioden görs uttag ur underhållsfonden och kassan minskar med motsvarande belopp.

## 10.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	1	2	3	4	5	6	11	16
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
<b>Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos</b>								
Ränta %	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning <sup>3</sup>	581 280	584 018	586 785	589 660	592 644	595 739	612 969	685 944
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	792	796	799	803	807	812	835	935
Årsavgift exkl förbrukning enligt prognos kr/m <sup>2</sup>	795	811	827	844	861	878	969	1 070
<b>Huvudalternativ men låneränta + 1,00%</b>								
Ränta %	4,7%	5,0%	5,4%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%	5,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	580 780	601 734	622 349	642 704	645 136	647 679	662 149	732 364
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	791	820	848	876	879	882	902	998
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,5%	1,1%	2,5%	3,8%	2,1%	0,5%	-6,9%	-6,7%
<b>Huvudalternativ men låneränta + 2,00%</b>								
Ränta %	4,7%	5,4%	6,0%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%	6,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	580 280	619 450	657 913	695 748	697 628	699 619	711 329	778 784
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	791	844	896	948	950	953	969	1 061
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,6%	4,1%	8,4%	12,4%	10,4%	8,6%	0,0%	-0,8%
<b>Huvudalternativ men inflation + 1,00%</b>								
Ränta %	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	581 280	586 685	592 250	598 059	604 120	610 440	646 200	750 591
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	792	799	807	815	823	832	880	1 023
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,4%	-1,4%	-2,4%	-3,4%	-4,4%	-5,3%	-9,2%	-4,4%
<b>Huvudalternativ men inflation + 2,00%</b>								
Ränta %	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,7%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	581 280	589 351	597 768	606 624	615 936	625 722	682 465	824 650
Nettoutbetalningar och fondavsättning kr/m <sup>2</sup>	792	803	814	826	839	852	930	1 124
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-0,4%	-1,0%	-1,5%	-2,0%	-2,5%	-2,9%	-4,1%	5,0%

<sup>3</sup> Nettoutbetalningar definieras som utbetalningar minus inbetalningar utom årsavgiften, och innefattar låneräntor, amorteringar, driftskostnader, fastighetsskatt/fastighetsavgift minus årsavgifter för förbrukning. Nettoutbetalningarna med tillägg för avsättning till underhållsfonden visar hur stor årsavgiften (utöver årsavgifter för förbrukning) behöver vara för att kassaflödet ska bli 0.

## 11 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Boarea m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Årsavgift kr/mån	Årsavgift hushållsel värme och varmvatten kr/mån <sup>4</sup>
1	2	2 rok	61	7,8856	3 050 000	3 835	1 373
2	2	2 rok	36	5,7192	1 890 000	2 781	810
3	2	3 rok	57	7,5390	2 975 000	3 666	1 283
4	3	2 rok	59	7,7123	2 975 000	3 750	1 328
5	3	3 rok	70	8,6655	3 395 000	4 214	1 575
6	2	2 rok	41	6,1525	2 300 000	2 992	923
7	3	2 rok	35	5,6326	1 950 000	2 739	788
8	3	3 rok	70	8,6655	3 295 000	4 214	1 575
9	1	3 rok	52	7,1057	2 990 000	3 455	1 170
10	1	3 rok	52	7,1057	2 990 000	3 455	1 170
11	1	3 rok	52	7,1057	2 990 000	3 455	1 170
12	1	3 rok	56	7,4523	2 995 000	3 624	1 260
<b>Lokaler</b>							
13	-	-	53	7,1924	1 150 000	3 497	1 193
14	-	-	40	6,0659	950 000	2 950	900
<b>Totalt</b>			734	100,00	35 895 000	48 627	16 518

Årsavgifterna är fördelade efter ett andelstal. Andelstalet är fördelat efter en ekvation som innebär att årsavgiften i förhållande ytan är större för en mindre lägenhet jämfört med en större lägenhet.

Utöver årsavgifterna svarar bostadsrättshavarna för kostnaden för hemförsäkring och bredband genom att teckna individuella avtal med respektive leverantör.

Den beräknade årsavgiften för hushållsel, värme och varmvatten baseras på ett antagande på lång sikt om ett rörligt elpris exklusive skatter, moms och avgifter om 80 öre/kWh. Under det senaste året har elpriserna varit ovanligt höga och volatila och det finns en stor osäkerhet när det gäller elpriset framöver. På längre sikt visar terminspriserna dock på lägre elpriser än i dagsläget.

<sup>4</sup> Preliminär årsavgift för hushållsel, värme och varmvatten debiteras månadsvis. Initialt debiteras 270 kr/kvm. För lägenheterna och lokalerna i hus 1, som har centralvärme, är avgiften fördelad på 160 kr/kvm för värme och varmvatten och 110 kr/kvm för hushållsel. För lägenheterna i hus 2, som har eget värmesystem, debiteras hela den beräknade kostnaden om 270 kr/kvm som hushållsel. Retroaktiv reglering med anledning av faktisk förbrukning kommer att ske.

## 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. Kostnaderna för värme, varmvatten samt hushållsel fördelas dock efter faktisk förbrukning.
- 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. Föreningen har gemensamt abonnemang för hushållsel.
- F. Föreningen kommer att teckna en fastighetsförsäkring med gemensamt så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl.a. på ritningar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarean 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.

Gotland

---

Cecilia Daun

---

Lisa Andersson

---

Daniel Wallin

## INTYG

avseende Bostadsrättsföreningen Claudelinska Gården, org.nr. 769626–0764, Gotland kommun.

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat föreliggande ekonomiska plan 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 stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Tillgängliga handlingar framgår av bilaga till intyget.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser jag att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har ej besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

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

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

Stockholm

.....  
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

## **Bilaga till granskningsintyg ekonomisk plan för Brf Claudelinska Gården**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis, skapat 2022-10-26  
Föreningens stadgar, registrerade 2020-04-21  
Fastighetsfakta för Gotland Andre Nygårds 1:34, 2021-10-27  
Aktieöverlåtelseavtal, 2022-05-31  
Entreprenadavtal  
Avtal om övertagande av entreprenad, 2022-05-31  
Köpebrev samt transport, 2022-05-30 resp. 2022-05-31  
Bygglov, 2020-07-13  
Offert finansiering, 2021-09-29  
Offert försäkring, 2022-10-25  
Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2022-05-31  
Förtydligande styrelseansvar, 2022-10-26  
Värdeintyg, Gustav Larsson Fastighetsmäklare, 2022-10-31  
Situationsplan  
Ritningar  
Beräknat taxeringsvärde för hyreshus och småhus

## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Claudelinska Gården, 769626–0764.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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 för mig.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

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

Jag har inte besökt fastigheten då jag bedömt att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, 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 registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför jag anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Lammhult

.....  
Urban Blücher

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarförsäkring.



## **Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Bostadsrättsförening Claudelinska Gården, 769626–0764**

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis, 2022-10-26
- Föreningens stadgar, registrerade 2020-04-21
- Fastighetsutdrag Gotland Andre Nygårds 1:34, 2021-10-27
- Aktieöverlåtelseavtal Arelun Holding Ab / Brf Claudelinska Gården, 2022-05-31
- Entreprenadkontrakt Tremänningen Fastigheter AB / Arriba Byggnads AB, odaterat
- Avtal om övertagande av entreprenad, 2022-05-31
- Köpebrev samt transport, 2022-05-30 resp. 2022-05-31
- Bygglov, 2020-07-13
- Offert finansiering SEB, 2021-09-29
- Offert försäkring, 2022-10-25
- Slutkostnadsgaranti och garanti osålda lägenheter, 2022-05-31
- Förtydligande styrelseansvar, 2022-10-26
- Värdeintyg, Gustav Larsson Fastighetsmäklare, 2022-10-31
- Ritningar och situationsplan
- Taxeringsberäkningar

# Verifikat

Transaktion 09222115557480560869

## Dokument

**Ekonomisk plan Brf Claudelinska Gården**  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2022-11-01 13:09:42 CET (+0100) av olov  
Lindberg (oL)  
Färdigställt 2022-11-03 08:27:12 CET (+0100)

## Initierare

**olov Lindberg (oL)**  
Forum Fastighetsekonomi  
olov.lindberg@fforum.se

## Signerande parter

<b>Cecilia Daun (CD)</b> Brf Claudelinska Gården cecilia.daun@arribabygg.se Signerade 2022-11-01 13:11:14 CET (+0100)	<b>Lisa Andersson (LA)</b> Brf Claudelinska Gården lisa.andersson@arribabygg.se Signerade 2022-11-03 06:43:32 CET (+0100)
<b>Daniel Wallin (DW)</b> Brf Claudelinska Gården daniel.wallin@arribabygg.se Signerade 2022-11-01 13:46:42 CET (+0100)	<b>Urban Blücher (UB)</b> Intygsgivare urbanblycher@gmail.com Signerade 2022-11-03 08:27:12 CET (+0100)
<b>Jan-Olof Sjöholm (JS)</b> Intygsgivare janolofsjoholm1@gmail.com Signerade 2022-11-03 06:44:21 CET (+0100)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

