

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Botairlunden 2
Gotlands kommun
(ORG NR 769638 - 3699)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. Allmänt	2
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Byggnadsbeskrivning	3
4. Taxeringsvärde	7
5. Föreningens anskaffningskostnad	8
6. Finansiering	8
7. Föreningens årliga kostnader	9
8. Föreningens årliga intäkter	9
9. Nyckeltal	10
10. Ekonomisk prognos	11
11. Känsllighetsanalys	12
12. Lägenhetsredovisning	13
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens och verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.	14

BILAGA: Intyg enligt 5 kap 3 § bostadsrättslagen

Upprättad i samarbete med



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. S.', is located in the bottom right corner of the page.

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Botairlunden 2 med org.nr. 769638 – 3699 har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-03. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark i föreningens hus åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen kommer skattemässigt att bli en sk. äkta bostadsrättsförening.

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 den ekonomiska planens upprättande kända förhållanden.

I ett aktieöverlåtelseavtal, undertecknat 2021-03-01 har Ansi AB (509078 - 9748) överlåtit samtliga aktier i Gotlandsbläckfisken 2 AB (559260 - 6148) till bostadsrättsföreningen. I avtalet har bland annat reglerats; en fast köpeskilling och en tilläggsköpeskilling. Tilläggsköpeskillingen ska beräknas med utgångspunkt från bostadsrättsföreningens slutliga anskaffningskostnad om 85 185 000 kr med avdrag för dels Bolagets skulder hänförliga till fastigheten på tillträdesdagen, dels den slutliga kostnaden för entreprenaden, slutliga kostnader för stämpelskatt, finansiering, räntekostnader, arbete med projektering, bygglov, likvidation av Bolaget mm.

Bostadsrättsföreningen har via bolaget Gotlandsbläckfisken 2 AB förvärvat fastigheten Gotland Visby Bläckfisken 5. Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare till fastigheten.

I ett särskilt avtal, daterat 2021-03-01, har det entreprenadkontrakt som tecknats mellan Gotlandsbläckfisken 2 AB och Wisab AB, övertagits av bostadsrättsföreningen.

Wisab AB har i avtal 2021-07-01, åtagit sig att för de bostadsrättslägenheter som inte upplåtits, från och med den dag då entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning, svara för aktuella kapital- och driftkostnader för dessa lägenheter. Wisab ska ha rätt till eventuella intäkter som är hänförliga till dessa lägenheter. Så snart slutbesked lämnats av Gotlands kommun och lägenheterna kan tas i bruk, har Wisab åtagit sig att förvärva de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt för belopp motsvarande insatsen. Wisab ska ha rätt att hyra ut aktuella lägenheter i andra hand till hyresgäster, som föreningen skäligen kan godta.

Den beräknade latent skatteskulden, som är baserad på en tilläggsköpeskilling om ca 22 615 000 kr, är ca 4 659 000 kr vid en beräkning enligt gällande skatteregler (20,6%). Betalningsskyldigheten för latent skatt utlöses enbart om bostadsrättsföreningen upphör med sin verksamhet eller avyttrar fastigheten.

Projektet finansieras av Nordea.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under vecka 9, 2022 och efter godkänd slutbesiktning av totalentreprenaden, beräknas inflyttning ske under vecka 13, 2022.

Mätning av lägenheternas areor har gjorts på ritning i enlighet med reglerna i SS 21054:2020.



Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga. Innan upplåtelse sker ska den slutliga anskaffningskostnaden dock redovisas vid föreningsstämma.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Gotland Visby Bläckfisken 5.
Kommun	Gotland.
Adress/belägenhet	Ammonitgatan 3.
Tomtarea	Fastigheten omfattar ett markområde med en area om 1 851 m ² .
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	Detaljplan för Kv Bläckfisken 1 m.fl, laga kraft 2017-05-03. Genomförandetiden slut: 2022-05-03.
Servitut	Fastigheten har servitutsrätt på fastigheten Visby Bläckfisken 4 att ta väg ner till garaget samt genom garage och garageport för åtkomst till parkeringsplatserna tillhörande Visby Bläckfisken 5. System för inpassering, kodlås eller motsvarande underhålls av Visby Bläckfisken 5. Fastigheten belastas av servitutsrätt till förmån för Visby Bläckfisken 2 att ta väg genom garage till garageplatserna tillhörande Visby Bläckfisken 2.
Gemensamhetsanläggningar	Visby Bläckfisken 5 är delägare till dels Visby GA:34 avseende Ammonitvägen och har 22 andelar av totalt 77 andelar dels delägare till Visby GA:36 avseende lekplats med 22 andelar av totalt 77 andelar.
Försäkring	Fullgörandeförsäkring (försäkring under entreprenadtiden och under garantitiden) kommer att tecknas. Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde och även omfatta bostadsrättstillägg för lägenheterna.

3. Byggnadsbeskrivning

Allmänt

På fastigheten uppförs en byggnad i 5 plan med källare. Byggnaden kommer att innehålla totalt 22 lägenheter. På markplan finns två entréer till trapphuset. Plan 10 innehåller 4

lägenheter, plan 11 - 13 har 5 lägenheter/plan och plan 14 har 3 lägenheter.

I källarplanet finns ett skyddsrum, som kommer att iordningställas före tillträdet så att gällande standard och krav är uppfyllt. Därutöver finns lägenhetsförråd, barnvagns-/rullstols-förråd, teknikutrymmen för fjärrvärme och elcentral, plats för MC/cykel samt till fastigheten hörande 15 parkeringsplatser, varav 10 platser är förberedda för elladdning. 10 p-platser, varav 1 plats avsedd för rörelsehindrade, finns på markplanet i anslutning till Ammonitgatan.

Trapporna har ytskikt med Terrazzo liksom trapphusets golv. Hiss för 10 personer finns. I entrén finns postboxar.

Stommen utgörs av bjälklag i prefabricerad betong med ytterväggar av prefabricerade betongelement (470 mm) med utsida i slät putskaraktär med inslag av reliefer. Lägenhetsskiljande väggar är 200 - 250 mm betong och mellanväggar i lägenheterna består av gipsklädd isolerad stålregelstomme alternativt betong.

Stommen till garaget utgörs av bjälklag i prefabricerad betong samt ytterväggar av prefabricerade betongelement på plint/sula, golv platsgjuten isolerad betongplatta.

Yttertaket består av falsad mörkgrå plåt NCS s 5502-Y på råspont och papp, isolering samt bärande limträ-/Kertobalkar. Hängrännor och stuprör består liksom yttertak av mörkgrå plåt.

Teknisk beskrivning

Fönster

Fönster är av typ Inåtgående med 2+1 glas energiglas. Karmars och bågars utsida är av aluminium i kulör NCS S 5502-Y mörkgrå och insida är av trä i kulör NCS S 0502-Y vit.

Entrédörrar, ytterdörrar till balkong/uteplats samt innerdörrar.

Tamburdörr i behandlad träfanér med trycke av rostfritt samt titthålsöga och mekanisk ringklocka.

Fönsterdörrar/skjutdörrar med 2+1 glas energiglas mot balkong/uteplatser med utsida av aluminium och insida av trä. Innerdörrar har spegel och är vitlackerade.

Uteplatser/Balkonger/Terrasser

Uteplatser på markplanet för de 4 lägenheterna är belagda med trädgårdsplattor, släta, grå 400x400 mm.

Balkonger har obehandlad betongplatta, räcken och överliggare av lackad aluminium/stål samt skiva av glas som vindskydd. Undersida av balkongerna målas i ljus kulör.

Terrasser är klädda med trädgårdsplattor, släta, grå 500x 500 mm.

Lägenhetsbeskrivning*Hall/passage*

- G: 14 mm parkett och klinker 300x300 mm med grå fog.
- V: Vitmålade.
- T: Undertaksplattor.
- Ö: Garderob, städskåp, av fabrikat Marbodal eller motsvarande. Hatthylla.

Vardagsrum

- G: 14 mm parkett.
- V: Vitmålade.
- T: Undertaksplattor.
- Ö: Fönsterbänkar i kalksten, djup ca 220 mm.

Kök

- G: 14 mm parkett.
- V: Vitmålade.
- T: Undertaksplattor.
- Ö: Köksinredning från Marbodal eller likvärdigt fabrikat. Vitvaror från Electrolux eller likvärdigt fabrikat, miljömärkta med Svanen. Bänkskivor i laminat. I kök över bänkskivor, kakel 300x100 mm med ljusgrå fog. Fönsterbänkar i kalksten, djup ca 220 mm.

Sovrum

- G: 14 mm parkett.
- V: Vitmålade.
- T: Undertaksplattor.
- Ö: Garderob från Marbodal eller likvärdigt fabrikat. Fönsterbänkar i kalksten, djup ca 220 mm.

Bad

G: Klinker, 100x100 mm med grå fog.

V: Vitt kakel, 300x200 mm med ljusgrå fog.

T: Undertaksplattor.

Ö: Vitt porslin, bestående av wc snålspolande 2 - 4 liter, tvättställ med kommod/hyllplan samt engreppsblandare, från Ifö eller likvärdigt fabrikat. Duschskärmväggar i klarglas. Väggskåp med spotlights. Kombinerad el- och vattenburen handdukstork. Tvättmaskin och torktumlare från Electrolux eller likvärdigt fabrikat. Köksinredning från Marbodal eller motsvarande, är Svanenmiljömärkt.

WC

G: Klinker, 100x100 mm med grå fog.

V: Vitt kakel, 300x200 mm.

T: Undertaksplattor.

Ö: WC/handfat från Ifö eller likvärdigt fabrikat.

Klädkammare

G: 14 mm parkett.

V: Vitmålad.

T: Undertaksplattor.

Ö: Klädstång och hyllplan.

Teknisk beskrivning,
VVS, ventilation, el och
tele.

Byggnaden är ansluten till nät för fjärrvärme, elektricitet, fiber samt kommunalt vatten och avlopp. Individuell mätning kommer att installeras för tappvarmvatten.

Kortfattad beskrivning över VVS- installationer

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenburen värmedistribution via radiatorer/konvektorer.

Ventilation

Ventilation med FTX aggregat är placerade i väggskåp i WC. Erforderliga ventilationskanaler är placerade i tak-/väggvinkel som kläs och målas. Frånluftsdon finns i badrum och kök.

Kortfattad beskrivning över el- och teletekniska installationer

Abonnemang tecknas med elleverantören för varje lägenhet samt för bostadsrättsföreningen. Ledningsdragning i lägenhetssystem för Dator/TV/Telefon med CAT6.

Beskrivning av installationer i lägenheter/trapphus samt utvändiga installationer

Normal elanslutning i lägenheter.

Särskilt noteras följande:

- Dimmer allmänt invändigt i lägenheterna.
- Elkontakter samt strömställare, fyrkantiga.
- Elkontakt för lampa ovan fönster, ej WC.
- Eluttag under väggskap med timer i vinkeln vägg/skap.
- Allmän belysning i tak i hall och bad, i kök 4-armad armatur.
- Spotlights i kök under väggskap.
- Tändning av belysning i trapphus/garage ska ske för varje våning separat och vara rörelsestyrt med ljussensor eller likvärdig teknisk lösning.
- Nödbelysning i garage samt trapphus plan 09 - 14.
- Belysning till entréer på plan 10 placeras på vägg, tändning med ljussensor. Kopplas till brf-fastighets abonnemang.
- Utvändiga belysningsstolpar mellan husen kopplas till fastighetsabonnemang.
- Belysning och eluttag på balkong/uteplats.
- Ytterdörrar 2 st. huvudentré, förses med automatisk dörröppning samt kodlås alt. Tagg.
- Entré från garageplan 09 förses med kodlås alt. Tagg.

4. Taxeringsvärde

Det blivande taxeringsvärdet enligt 2022 - 2024 års fastighetstaxering för föreningens fastighet har beräknats till 40 551 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 151 000 kr och markvärdet är 6 400 000 kr. Av byggnadsvärdet har lokalvärdet beräknats till 1 151 000 kr. Det har antagits att den skattemässiga typkoden blir 320 (hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Enligt gällande regelverk åsätts taxeringsvärdet året efter det byggnationen avslutats. Föreningen kommer att vara befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår enligt nu gällande regelverk. Fastighetsskatten för lokaler (parkeringsplatser) är 1% av taxeringsvärdet för lokalerna.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad	84 985 000 kr
Anskaffningskostnaden inkluderar förvärv av del av fastigheten Gotland Visby Bläckfisken 2, entreprenadkostnader, kostnader för projektering, kontroller och besiktningar, kvalitetsansvarlig enligt PBL, bygglov och andra myndighetsavgifter, anslutningsavgifter, stämpelskatt, pantbrevs- och kreditivkostnader, mervärdesskatt, likvidation av aktiebolag samt kostnader för föreningsbildning.	
Likviditetsreserv	200 000 kr
Preliminär, slutlig anskaffningskostnad	<u>85 185 000 kr</u>

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalskuld Kr	Ränta	Ränta Kr	Amortering år 1, Kr	Löptid år
Lån	9 625 000 kr	2,50%	240 625	96 250	100 1)
Lån	4 812 500 kr	2,50%	120 313	48 125	100 1)
Lån	4 812 500 kr	2,50%	120 313	48 125	100 1)
Lån totalt	19 250 000 kr	2,50%	481 250	192 500	100
Insatser	65 935 000 kr				
Summa finansiering	85 185 000 kr				

- 1) Nordea har i en offert 2021-11-17 redovisat indikativa räntesatser för lån till bostadsrättsföreningen: 0,75 %, rörligt, 90 dagar Stibor, 1,12 % för lån med 1 års bindningstid och 1,55 % för lån med 3 års bindningstid. Föreningen avser att tills vidare ta ett lån om 9 625 000 kr med rörlig ränta, ett lån om 4 812 500 kr med en bindningstid om 1 år och ett lån om 4 812 500 kr med en bindningstid om 3 år. Bostadsrättsföreningen har för avsikt att uppföra byggnaden så att godkänd miljömärkning Svanen erhålles. Enligt Nordeas offert erhålles en ränterabatt om 0,1% på ovan redovisade räntesatser. Med redovisade räntesatser och efter ränterabatt blir räntekostnaden ca 181 400 kr för år 1. I kostnadskalkylen väljes en räntesats om 2,5 % för att bygga upp en kassa inför kommande räntehöjningar. För år 1 med offererade räntesatser, erhålles ett överskott om ca 300 000 kr.

7. Föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>	673 750 kr	673 750 kr	
<i>Drift-och underhållskostnader</i>			kr/m ² BOA
Ekonomiförvaltning	36 000 kr		25
Fastighetsskötsel	33 000 kr		23
Föreningens andel, drift- och underhåll av GA	7 000 kr		5
Vatten och avlopp	41 000 kr		28
Uppvärmning	149 000 kr		102
Gemensam el	15 000 kr		10
Sophämtning	21 000 kr		14
Städning	23 000 kr		16
Försäkring	20 000 kr		14
Övrigt/oförutsett	16 000 kr		11
Löpande underhåll	21 000 kr	382 000 kr	14 261
<i>Avsättningar/avgifter</i>			
Avsättning till fastighetsunderhåll	1) 121 700 kr		75 55
Fastighetsskatt	2) 11 510 kr	133 210 kr	
Summa kostnader		1 188 960 kr	

1) Enligt gällande stadgar skall en årlig avsättning ske motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, Om föreningen har upprättat en underhållsplan, skall avsättning ske enligt denna plan.

2) Enligt gällande regler gäller hel befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år för nyproduktion. Fastighetsskatten för lokalerna, parkeringsplatserna, är 1% av taxeringsvärdet för lokalerna.

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnader om ca. 71 572 200 kr och har beräknats med utgångspunkt från hur beräknat taxeringsvärde är fördelat på markvärde och byggnadsvärde. Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde motsvarande 1 procent per år och i enlighet med regelverk K2. Med årliga avskrivningar om 715 722 kr/år kommer föreningen redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Detta underskott påverkar dock ej föreningens likviditet. I kalkylen angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar samt förslag till fondavsättning.

8. Föreningens årliga intäkter

15 garageplatser, 750 kr/mån	135 000 kr
9 p-platser, 200 kr/mån	21 600 kr
Årsavgift från medlemmar	1 032 360 kr
Summa intäkter	1 188 960 kr

Årsavgiften är anpassad för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden. Se även 10. Ekonomisk prognos, Kalkylerade avgifter.

9. Nyckeltal

Anskaffningskostnad kr/kvm bruttoarea (BTA)	46 498
Anskaffningskostnad kr/kvm BOA bostadsrätt	58 107
Lån kr /kvm upplåten bostadsrätt BOA	13 131
Genomsnittlig insats, kr/ kvm upplåten bostadsrätt BOA	44 976
Driftskostnader kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	261
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA, år 1	704
Kassaflöde från löpande drift kr/kvm upplåten bostadsrätt BOA	543



10. Ekonomisk prognos

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
År	1	2	3	4	5	6	11	16
KASSAFLÖDE								
Ränta	481 250	476 438	471 625	466 813	462 000	457 188	433 125	409 063
Amortering	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500	192 500
Driftskostnad, löpande underhåll, oförutsedda kostnader *	382 000	389 640	397 433	405 381	413 489	421 759	465 656	514 122
Fastighetskatt/-avgift ***	11 510	11 740	11 975	12 215	12 459	12 708	14 031	59 555
Avskrivning till yttre underhåll *	121 653	124 086	126 568	129 099	131 681	134 315	148 294	163 729
Hyrer, garage-/p-platser *	- 156 600	- 159 732	- 162 927	- 166 185	- 169 509	- 172 899	- 190 895	- 210 763
Avgift för att täcka utbetalningarna	1 032 313	1 034 672	1 037 174	1 039 822	1 042 620	1 045 570	1 062 711	1 128 205
Kalkylerad avgift	1 032 360	1 053 007	1 074 067	1 095 549	1 117 460	1 139 809	1 258 441	1 389 421
Betalnetto	47	18 335	36 893	55 726	74 840	94 239	195 730	261 216
Akkumulerat betalnetto (inkl likviditetsreserv)	200 047	218 382	255 276	311 002	385 842	480 080	675 810	937 026
Kassaflöde, löpande drift	795 450	811 359	827 586	844 138	861 021	878 241	969 649	1 026 507
FÖRENINGENS KOSTNADER								
Ränta	481 250	476 438	471 625	466 813	462 000	457 188	433 125	409 063
Driftskostnader *	345 000	351 900	358 938	366 117	373 439	380 908	420 553	464 325
Löpande underhåll*	21 000	21 420	21 848	22 285	22 731	23 186	25 599	28 269
Avskrivningar **	715 722	715 722	715 722	715 722	715 722	715 722	715 722	715 722
Övriga kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-
Tomträttsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskatt/-avgift ***	11 510	11 740	11 975	12 215	12 459	12 708	14 031	59 555
Övriga/oförutsedda kostnader*	16 000	16 920	16 646	16 979	17 319	17 665	19 504	21 534
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kostnader	1 590 482	1 593 539	1 596 754	1 600 130	1 603 669	1 607 376	1 628 533	1 698 460
FÖRENINGENS INTÄKTER								
Årsavgifter	1 032 360	1 053 007	1 074 067	1 095 549	1 117 460	1 139 809	1 258 441	1 389 421
Övriga intäkter*	156 600	159 732	162 927	166 185	169 509	172 899	190 895	210 763
Avdragsgill ingående moms	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	1 188 960	1 212 739	1 236 994	1 261 734	1 286 969	1 312 708	1 449 336	1 600 184
ÅRETS RESULTAT	- 401 522	- 380 800	- 359 760	- 338 396	- 316 701	- 294 668	- 179 198	- 98 277
Balanserat resultat	- 401 522	- 782 322	- 1 142 082	- 1 480 478	- 1 797 179	- 2 091 847	- 3 222 396	- 3 791 490
Avgift för att täcka utbetalningarna kr/m2 BOA	704	706	707	709	711	713	725	770
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m2 BOA	978	978	978	978	978	978	981	1 015
Kalkylerad avgift kr/m2 BOA	704	718	733	747	762	777	858	948
Ränteantagande	2,50%	(motsvarar snitträntan enligt kalkyl)						
Inflationsantagande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Antagen höjning av avgift	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen.								
** För beräkning av avskrivning har antagits rak avskrivning under 100 år på den del av anskaffningskostnaden som belöper på byggnaden.								
*** I denna prognos har antagits att fastighetsavgift och fastighetskatt förändras med inflationen. Uppräkning av fastighetsavgift har skett av det för inkomståret 2021 beslutade beloppet om 1459 kr/lägenhet.								

11. Känslighetsanalys

		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
ERFORDERLIG ,GENOMSnittlig ÅRSavgIFT , KR/KVM BOA, FÖR ATT TÄCKA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS UTbetalNINGAR									
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos									
Räntesats för föreningslån		2,5%							
Antagande om Inflation %/år		2,0%							
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när räntesatsen för föreningslånet ändras men med oförändrat antagande om inflationsutvecklingen.									
1. Dagens räntenivå		704	706	707	709	711	713	725	770
2. Dagens räntenivå	+1%	835	836	836	837	837	838	843	881
3. Dagens räntenivå	+2%	967	972	977	982	987	986	985	1016
5. Dagens räntenivå	-1%	573	578	583	588	593	596	615	666
6. Dagens räntenivå	-2%	442	446	451	457	462	466	491	549
Denna del av känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erfordras när samtliga inflationsberoende in- /utbetalningar justeras med hänsyn till redovisade inflationsförändringar men med oförändrat antagande om räntesats för föreningslånet.									
7. Dagens inflationsnivå	+1%	704	708	712	717	722	727	755	791
8. Dagens inflationsnivå	+2%	704	711	718	725	733	741	789	851
9. Dagens inflationsnivå	-1%	704	703	703	702	701	700	697	694
10. Dagens inflationsnivå	-2%	704	701	698	694	691	688	671	655

12. Lägenhetsredovisning

Redovisning över insatser, årsavgifter mm

Lgh nr	Lgh typ Rok	Yta kvm	Insats kr	Andelstal för drift och underhåll	Andelstal för kapital 8)	Årsavgift för DAU	Årsavgift för kapital 8)	Årsavgift totalt	Månadsavgift totalt	Anmärkn
1001	5	106,0	3 950 000	7,2307%	7,2307%	25 930	48 717	74 647	6 221	1)
1002	2	50,0	1 850 000	3,4106%	3,4106%	12 231	22 979	35 210	2 934	2)
1003	3	77,0	2 950 000	5,2524%	5,2524%	18 836	35 388	54 224	4 519	3)
1004	3	77,0	2 950 000	5,2524%	5,2524%	18 836	35 388	54 224	4 519	3)
1101	2	57,0	2 200 000	3,8881%	3,8881%	13 943	26 196	40 139	3 345	4)
1102	3	77,0	2 900 000	5,2524%	5,2524%	18 836	35 388	54 224	4 519	5)
1103	3	77,0	2 900 000	5,2524%	5,2524%	18 836	35 388	54 224	4 519	5)
1104	1	42,0	1 700 000	2,8649%	2,8649%	10 274	19 302	29 576	2 465	4)
1105	2	64,0	2 400 000	4,3656%	4,3656%	15 655	29 413	45 069	3 756	6)
1201	2	57,0	2 400 000	3,8881%	3,8881%	13 943	26 196	40 139	3 345	4)
1202	3	77,0	3 250 000	5,2524%	5,2524%	18 836	35 388	54 224	4 519	5)
1203	3	77,0	3 150 000	5,2524%	5,2524%	18 836	35 388	54 224	4 519	5)
1204	1	42,0	1 800 000	2,8649%	2,8649%	10 274	19 302	29 576	2 465	4)
1205	2	64,0	2 700 000	4,3656%	4,3656%	15 655	29 413	45 069	3 756	6)
1301	2	57,0	2 675 000	3,8881%	3,8881%	13 943	26 196	40 139	3 345	4)
1302	3	77,0	4 100 000	5,2524%	5,2524%	18 836	35 388	54 224	4 519	5)
1303	3	77,0	3 975 000	5,2524%	5,2524%	18 836	35 388	54 224	4 519	5)
1304	1	42,0	1 900 000	2,8649%	2,8649%	10 274	19 302	29 576	2 465	4)
1305	2	64,0	2 900 000	4,3656%	4,3656%	15 655	29 413	45 069	3 756	6)
1401	1	41,0	2 425 000	2,7967%	2,7967%	10 029	18 843	28 872	2 406	7) ca 18 m ²
1402	3	86,0	5 950 000	5,8664%	5,8664%	21 037	39 525	60 562	5 047	7) ca 105 m ²
1403	3	78,0	4 910 000	5,3206%	5,3206%	19 080	35 848	54 928	4 577	7) ca 100 m ²
Summa		1466,0	65 935 000	100,0000%	100,0000%	358 610	673 750	1 032 360	86 030	

- 1) Till lägenheten hör två uteplatser om vardera ca 14 m².
- 2) Till lägenheten hör en uteplats om ca 10 m².
- 3) Till lägenheten hör två uteplatser om ca 21 m² respektive ca 13 m².
- 4) Till lägenheten hör en balkong om ca 10 m².
- 5) Till lägenheten hör två balkonger om vardera ca 13 m².
- 6) Till lägenheten hör två balkonger om vardera ca 9 m².
- 7) Till lägenheten 1401 hör en terrass om ca 18 m², till lägenhet 1402 en terrass om ca 105 m² och till lägenhet 1403 en terrass om ca 100 m².
- 8) Här redovisade andelstal avser andelstal för kapital, när inte kapitalskott tillförts av någon medlem. För redovisade årsavgifter gäller samma förutsättningar.

Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

Mätning av lägenheternas areor har gjorts utifrån ritning enligt SS 21054:2020.

Kostnader för, hushållsel och IT beräknas till 765 kr/mån för de mindre lägenheterna och ca 1225 kr/månad för den största.

2022021504275

13. 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 betalas en av styrelsen fastställd årsavgift vilken skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande drift- och underhållskostnader, fastighetsavgift och avsättning till underhållsfond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal, drift o underhåll. Andelstal för kapital fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitalandel. Med kapitalandel avses räntekostnader och amorteringar, vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen. Med räntekostnader avses de kostnader som återstår efter eventuella statliga räntesubventioner. Kapitalandel skall även omfatta andra kostnader hänförliga till lån, t ex aviavgifter och ränteskillnadsersättningar.
- C. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110). För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren tas ut en överlåtelse avgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § socialförsäkringsbalken (2010:110).
- D. Tillstånd för andrahandsupplåtelse ska ges av styrelsen eller genom särskilda bestämmelser i upplåtelseavtal. Styrelsens ska vid beviljande av andrahandsuthyrningar tillse att föreningen ej kan komma att betraktas som sk oäkta bostadsföretag enligt Skatteverkets regler.
- E. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 § Socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.
- F. 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.
- G. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för el, tv och bredband.
- H. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.
- I. I kostnadskalkylen redovisade boareor baseras på projekteringshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.

- J. De lämnade uppgifterna i denna kostnads kalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande kända förutsättningar.
- K. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Visby 2021-12-20

Bostadsrättsföreningen Botairlunden 2



Hans Rondahl



Robin Ansin



Mattias Närsten



Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-12-20 för Bostadsrättsföreningen Botairlunden 2, Gotland kommun, organisationsnummer 769638-3699, 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd.

Intyget avser en preliminär kostnad. Styrelsen erinras om att upplåtelse får ske först efter att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

Avsättning till fond och amortering i planen summeras till 314 200 kr vilket ger 214 kr/kvm boarea.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

	Datering
- Föreningsstadgar	2020-02-03
- Bygglövsritningar	2019-12-20
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2020-02-03
- Kontrol av styrelse i AllaBolag	2022-02-02
- Fastighetsdatautdrag Bläckfisken 5	2021-12-13
- Fastighetsdatautdrag Visby ga:34	2021-01-28
- Fastighetsrättslig beskrivning från lantmäteriet	2020-10-22
- Protokoll Lantmäteriet, avstyckning. Bilaga PR1	2020-10-22
- Beräkning av taxeringsvärde	
- Energibehovsberäkning	
- Bygglov	2020-03-17
- Beställning intygsgivning	
- Beräkning av taxeringsvärde period 2022-2024	
- Beslut om bygglov	2020-03-17
- Försäkringsbrev entreprenad	2022-01-11
- Aktieöverlåtelseavtal	2021-03-01
- Avtal om överlåtelse av entreprenadkontrakt	2021-03-01
- Förbindelse om köp av mm av osålda lägenheter	2021-01-07
- Affärsförslag finansiering	2021-11-17
- Intyg från Kontrollansvarig om tidsmässig status på byggnationen	2022-02-03

Gothenburg 2022-02-07


Anders Lenhoff

Av Boverket förordnad intygsgivare

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2022-12-20 för Bostadsrättsföreningen Botairlunden 2, Gotland kommun, organisationsnummer 769638-3699, 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 av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd.

Intyget avser en preliminär kostnad. Styrelsen erinras om att upplåtelse får ske först efter att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

Avsättning till fond och amortering i planen summeras till 314 200 kr vilket ger 214 kr/kvm boarea.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

	Datering
- Föreningsstadgar	2020-02-03
- Bygglövsritningar	2019-12-20
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2020-02-03
- Kontroll av styrelse i AllaBolag	2022-02-02
- Fastighetsdatautdrag Bläckfisken 5	2021-12-13
- Fastighetsdatautdrag Visby ga:34	2021-01-28
- Fastighetsrättslig beskrivning från lantmäteriet	2020-10-22
- Protokoll Lantmäteriet, avstyckning, Bilaga PR1	2020-10-22
- Beräkning av taxeringsvärde	
- Energibehovsberäkning	
- Bygglov	2020-03-17
- Beställning intygsgivning	
- Beräkning av taxeringsvärde period 2022-2024	
- Beslut om bygglov	2020-03-17
- Försäkringsbrev entreprenad	2022-01-11
- Aktieöverlåtelseavtal	2021-03-01
- Avtal om överlåtelse av entreprenadkontrakt	2021-03-01
- Förbindelse om köp av mm av osålda lägenheter	2021-01-07
- Affärsförslag finansiering	2021-11-17
- Intyg från Kontrollansvarig om tidsmässig status på byggnationen	2022-02-03

Gotteborg 2022-02-07

Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@fforum.se

Stora Ryr 210

442 75 Lycke