

EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 1 i Gävle

ORGANISATIONSNUMMER 769631-1989

GÄVLE KOMMUN

**DENNA EKONOMISKA PLAN HAR UPPRÄTTATS MED FÖLJANDE
HUVUDRUBRIKER**

	Sid
A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER	1-2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
C. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING	4
D. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFORVÄR V OCH NYCKELTAL	5
E. FINANSIERING/TAXERINGSVÄRDE	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTAKTER	7
G. LÄGENHETSFÖRDELNING	8
H. EKONOMISK PLANENS KÄNSLIGHETSANALYS	9
I. KÄNSLIGHETSANALYS	10
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 1 i Gävle med organisationsnummer 769631-1989 som har sitt säte i Gävle och som registrerades hos bolagsverket 2015-11-17 har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Det finns inga hyresgäster på fastigheten. Den består av 36 lägenheter samt 4 nyproducerade vindslägenheter. Lägenheterna och delar av fastigheten kommer att renoveras under första halvåret 2016. Föreningen tillträder fastigheten så snart godkänd slutbesiktning erhållits. Beräknad tidpunkt för tillträde och upplåtelse 2016-09-01.

Samtliga lägenheter renoveras med nya kök, nya badrum samt nya ytskikt på golv vägg och innertak. Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter. Den övriga renoveringen består av nya vatten och avloppsledningar, ny el, nya fönster, målning av trapphus, målning av väggar och innertak i källaren. Renovering av tvättstugan med nya tvättmaskiner och torktumlare. Iordningställande av 14 st parkeringsplatser.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifter i planen grundar sig på fastighetsförvärv avseende köpeskilling, kostnad för ovan nämnda renovering, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, kostnad för ekonomisk plan, kostnad för besiktning samt övriga kostnader som kan uppkomma. I planen angiven anskaffningskostnad är sålunda föreningens slutliga anskaffningskostnad.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Gävle Väster 8:1 genom köp av samtliga aktier i bolaget. Härfter kommer föreningen att förvärva fastigheten av bolaget, varefter bolaget likvideras. Förvärvet av fastigheten sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet av aktierna skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan av föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen att inte kunna tillgodoräkna sig Det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet att om föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen i princip i sin helhet skulle bli föremål för beskattning. I samband med förvärvet av fastigheten att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att en vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i likvidation eller konkurs.

201602290182

Fastigheten har under en tid varit tom, varför angivna driftskostnader är schablonberäknade.

Säljaren betalar Kr. 50.000:- till föreningen på tillträdesdagen som kassa.

Säljaren garanterar insatser och avgifter för de lägenheter som inte blir sålda.

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad.


LG

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gävle Väster 8:1
Adress:	Brändströmsgatan 1 A -B, 803 20 Gävle
Tomtareal:	Friköpt 1.667 kvm
Bostadslägenheter:	40
Lägenheterna area:	990 kvm
Byggnadsår:	1950
Renoveringsår:	2016

Fastigheten har ett mycket fint läge i Gävle med närhet till Boulognerskogen, högskolan, sjukhuset, livsmedel, idrott och kommunikation.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Hushållssopor finns i kärl på gården. Kabel-TV och bredband finns till samtliga lägenheter.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I källaren finn en gemensam tvättstuga och torkrum, lägenhetsförråd och cykelförråd.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR PÅ TOMTMARK

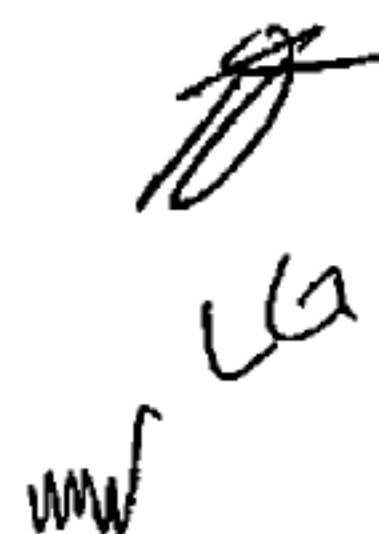
På föreningens tomt finns det 14 st parkeringsplatser.

PLANER OCH BESTÄMMELSER

Tomtindelning	1936-04-01	akt nr 2180-3983
Stadsplan	1943-11-04	akt nr 2180-5221
Detaljplan	2005-06-15	akt nr 2180k-24106
Grundvattenskydd	2006-05-12	akt nr 2180k-25218B

KÄLLARETS GRUNDDATA

Förmån Avtalsservitut	Värmecentral m.m	21-Im1-46/1132.1
Last Ledningsrätt	Optokabel m.m	2180k-261.70.1



C. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Grundmurar som ställts på pinnmo
Dränering:	Dräneringsrör runt grundmurar
Källarytterväggar:	Siporex med sockelputs
Stomme:	1 ½ stens lättmurtegel med fasadputs
Inre bärpelare:	Tegelväggar
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Takpannor
Ventilation:	Självdreg
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Värme:	Fjärrvärme

UTFÖRDA RENOVERINAR:

2016: Nya vatten och avloppsledningar. Ny el. Nya fönster. Målning av trapphus. Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Målning av vägg och innertak i källaren. Renovering av tvättstugan och torkrummet. Iordningställande av 14 st parkeringsplatser. Samtliga lägenheter renoveras enligt följande rumsbeskrivning;

KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

Kök:

Ny skåpinredning, kombinerad kyl/frys i rostfritt, spishäll, diskmaskin i rostfritt, inbyggd ugn i rostfritt, kolfilterfläkt. Kakel över diskbänken, 5x5 vitt. Rostfri diskbänk. Bänkbelysning. Ekparkettgolv. Vitmålade väggar. Vitmålat innertak.

Vardagsrum:

Ekparkettgolv. Vitmålade väggar. Vitmålat innertak.

Hall:

Del svart klinkergolv och del ekparkettgolv. Vitmålade väggar. Vitmålat innertak.

Dusch/Wc:

Golv, klinker svar 10x10, golvvärme, el. Kaklade väggar vitt 20x20. Belysning spotlights.

2016: Nybyggnad av 4 st lägenheter på vinden. Se ovanstående rumsbeskrivning. Iordningsställande av 14 st parkeringsplatser.

FRAMTTIDA RENOVERINGAR

2021: Fasadrenovering. Beräknad kostnad 400.000:-. Bekostas med egna medel.

Avskrivning 30 år = 13.333:- per år. Se sidan 8, under ekonomisk prognos.

2021: Renovering av yttertaket. Beräknad kostnad 300.000:-. Bekostas med egna medel.

Avskrivning 50 år = 6.000 per år. Se sidan 8 under ekonomisk prognos.

2036: Fönsterrenovering.

2066: Renovering av vatten och avloppsledningar.

2066: Renovering av el.



D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV/NYCKELTAL

Anskaffningspris 36.000.000:-


Summa slutlig anskaffningskostnad 36.000.000:-

Not:

I ovanstående anskaffningskostnad ingår; förvärv av fastigheten, på sidan 1 angivna renoveringar, iordningställande av 14 st parkeringsplatser, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, kostnad för nybildning, kostnad för ekonomisk plan, kostnad för intygsgivning, kostnad för försäljning av lägenheterna samt övriga kostnader som kan uppkomma i samband med nybildningen.

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	36.363:-
Insats per kvm i snitt	27.232:-
Lån per kvm	9.131:-
Avgift per kvm	890:-
Driftskostnad per kvm	429:-
Räntekostnad per kvm	274:-
Avskrivning per kvm år 1-5	136:-
Avskrivning per kvm år 6-11	156:-
Avsättning yttre fond per kvm	40:-
Insats i %	75%
Lån i %	25%



2016022900186

E. FINANSIERING/TAXERINGSVÄRDE

Hypotekslån å sammanlagt kr 9.040.000:- med pantbrev som säkerhet i fastigheten Gävle Väster 8:1. Kvartalsvis förfallodag. Genomsnittlig ränta 3,00%. Lånen placeras i samband med tillträdesdagen som beräknas ske 2016-09-01.

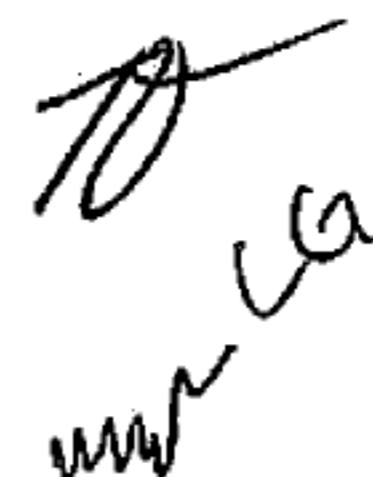
Summa lån	9.040.000:-
Summa insatser	26.960.000:-
Summa slutlig anskaffningskostnad	36.000.000:-

TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är för närvarande samtaxerad med Gävle Väster 8:2, 8:3, 8:4.

Nedanstående taxeringsvärde är beräknat på skatteverkets beräkningsprogram med ett Uppskattat värdeår 2000.

Mark	1.683.000:-
Byggnad	14.400.000:-
Summa taxeringsvärde	16.083.000:-



F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

KAPITALKOSTNAD

Lån 9.040.000:- x 3,00% (se not 1)	271.200:-	
Avskrivning 0,5% (se not 2)	135.000:-	406.200:-

DRIFTSKOSTNADER (se not 3)

Värme	105.000:-	
Vatten	70.000:-	
Fastighetsel (se not 4)	90.000:-	
Sophämtning	35.000:-	
Försäkring	20.000:-	
Ekonomisk förvaltning/revison	60.000:-	
Trappstädning	25.000:-	
Övrigt	20.000:-	425.000:-

ÖVRIGA KOSTNADER

Fastighetsavgift	49.720:-	
Avsättning yttre fond	39.600:-	
Dispositionsfond	44.580:-	133.900:-

Summa kostnader		965.100:-
------------------------	--	------------------

INTÄKTER

Avgift bostad 890:-/kvm x 990 kvm	881.100:-	
Hyra p-plats 14 st x 500:-/mån	84.000:-	965.100:-

Summa intäkter		965.100:-
-----------------------	--	------------------

Resultat		0:-
-----------------	--	------------

Not 1:

Ovan angivna ränta motsvarar en bindningstid på mer än 10 år. Räntebudet från Handelsbanken 160114.
 3 månader=1,15%. 1år=1,15%. 2år=1,15%. 3år=1,15%. 4år=1,46%. 5år=1,76%. 8år=2,52%. 10år=2,86%.
 Lånetid: Lånet löper tills vidare.

Not 2:

Auktionsinn Storacon har beslutat att använda följande värderingsgrund. Uppskattat byggnadsvärde
 Kr. 27.000.000:-. (75% av anskaffningskostnaden 36.000.000:-) 0,5% av 27.000.000:- ger en avskrivning med
 135.000:- per år.

Not 3:

Driftskostnaderna är schablonberäknade.

Not 4:

I angiven kostnad för el ingår även hushållsel till samtliga lägenheter.



G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Brändströmsgatan 1 A

<u>Lghur</u>	<u>Stl</u>	<u>Yta</u>	<u>Andel</u>	<u>Insats</u>	<u>Insats/kvm</u>	<u>Avgift/mån</u>
1001-01	1 rok	22,5 kvm	2,27	595.000:-	26.444:-	1.669:-
1002-02	1 rok	22,5 kvm	2,27	595.000:-	26.444:-	1.669:-
1003-03	1 rok	26,0 kvm	2,63	645.000:-	24.807:-	1.928:-
1004-04	1 rok	26,0 kvm	2,63	645.000:-	24.807:-	1.928:-
1005-05	1 rok	22,5 kvm	2,27	595.000:-	26.444:-	1.669:-
1006-06	1 rok	22,5 kvm	2,27	595.000:-	26.444:-	1.669:-
1101-07	1 rok	22,5 kvm	2,27	610.000:-	27.111:-	1.669:-
1102-08	1 rok	22,5 kvm	2,27	610.000:-	27.111:-	1.669:-
1103-09	1 rok	26,0 kvm	2,63	660.000:-	25.385:-	1.928:-
1104-10	1 rok	26,0 kvm	2,63	660.000:-	25.385:-	1.928:-
1105-11	1 rok	22,5 kvm	2,27	610.000:-	27.111:-	1.669:-
1106-12	1 rok	22,5 kvm	2,27	610.000:-	27.111:-	1.669:-
1201-13	1 rok	22,5 kvm	2,27	625.000:-	27.778:-	1.669:-
1202-14	1 rok	22,5 kvm	2,27	625.000:-	27.778:-	1.669:-
1203-15	1 rok	26,0 kvm	2,63	675.000:-	25.962:-	1.928:-
1204-16	1 rok	26,0 kvm	2,63	675.000:-	25.962:-	1.928:-
1205-17	1 rok	22,5 kvm	2,27	625.000:-	27.778:-	1.669:-
1206-18	1 rok	22,5 kvm	2,27	625.000:-	27.778:-	1.669:-
1301-19	2 rok	34,5 kvm	3,48	1.100.000:-	31.884:-	2.559:-
1302-20	2 rok	34,5 kvm	3,48	1.100.000:-	31.884:-	2.559:-

Brändströmsgatan 1 B

1001-21	1 rok	22,5 kvm	2,27	595.000:-	26.444:-	1.669:-
1002-22	1 rok	22,5 kvm	2,27	595.000:-	26.444:-	1.669:-
1003-23	1 rok	26,0 kvm	2,63	645.000:-	24.807:-	1.928:-
1004-24	1 rok	26,0 kvm	2,63	645.000:-	24.807:-	1.928:-
1005-25	1 rok	22,5 kvm	2,27	595.000:-	26.444:-	1.669:-
1006-26	1 rok	22,5 kvm	2,27	595.000:-	26.444:-	1.669:-
1101-27	1 rok	22,5 kvm	2,27	610.000:-	27.111:-	1.669:-
1102-28	1 rok	22,5 kvm	2,27	610.000:-	27.111:-	1.669:-
1103-29	1 rok	26,0 kvm	2,63	660.000:-	25.385:-	1.928:-
1104-30	1 rok	26,0 kvm	2,63	660.000:-	25.385:-	1.928:-
1105-31	1 rok	22,5 kvm	2,27	610.000:-	27.111:-	1.669:-
1106-32	1 rok	22,5 kvm	2,27	610.000:-	27.111:-	1.669:-
1201-33	1 rok	22,5 kvm	2,27	625.000:-	27.778:-	1.669:-
1202-34	1 rok	22,5 kvm	2,27	625.000:-	27.778:-	1.669:-
1203-35	1 rok	26,0 kvm	2,63	675.000:-	25.962:-	1.928:-
1204-36	1 rok	26,0 kvm	2,63	675.000:-	25.962:-	1.928:-
1205-37	1 rok	22,5 kvm	2,27	625.000:-	27.778:-	1.669:-
1206-38	1 rok	22,5 kvm	2,27	625.000:-	27.778:-	1.669:-
1301-39	2 rok	34,5 kvm	3,48	1.100.000:-	31.884:-	2.559:-
1302-40	2 rok	34,5 kvm	3,48	1.100.000:-	31.884:-	2.559:-

Summa		990,0 kvm	100,00	26.960.000:-		73.425:-
--------------	--	------------------	---------------	---------------------	--	-----------------



H. EKONOMISK PROGNOIS

<u>INTÄKTER</u>	<u>År1</u>	<u>År2</u>	<u>År3</u>	<u>År4</u>	<u>År5</u>	<u>År6</u>	<u>År11</u>
Avgift bostad	881.100	898.722	916.696	935.030	953.731	972.806	1.070.086
Hyra p-plats	84.000	85.680	87.394	89.141	90.924	92.743	102.017
Summa	965.100	984.402	1.004.090	1.024.171	1.044.655	1.065.549	1.172.103

KOSTNADER

Ränta	271.200	271.200	271.200	271.200	271.200	271.200	271.200
Avskrivning	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	154.333	154.333
Driftskostnad	425.000	433.500	442.170	451.013	460.034	469.234	516.158
Fastighetsavgift	49.720	50.714	51.729	52.763	53.819	54.895	60.384
Yttre fond	39.600	40.392	41.199	42.024	42.864	43.722	48.094
Dispositionsfond	44.580	45.472	46.381	47.309	48.255	49.220	54.142
Summa	965.100	976.278	987.679	999.309	1.011.172	1.042.604	1.104.311
Resultat	0	+8.124	+16.411	+24.862	+33.483	+22.945	+67.792

LIKVIDITET

Ingående kassa	50.000						
Avskrivning	135.000	135.000	135.000	135.000	135.000	154.333	771.665
Yttre fond	39.600	40.392	41.199	42.024	42.864	43.722	225.000
Dispositionsfond	44.580	45.472	46.381	47.309	48.255	49.220	255.000
Resultat	0	8.124	16.411	24.862	33.483	22.945	67.792
Likviditet	269.180	269.180	498.160	737.151	986.346	286.346	556.566
Ack.likviditet	269.180	498.160	737.151	986.346	286.346	556.566	1.876.023

Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

Avgift bostad år 1-11, höjning:	2,00%
Hyra p-plats, år 1-11, höjning:	2,00%
Ränta i snitt per år:	3,00%
Driftskostnad, år 1-11, höjning:	2,00%
Fastighetsavgift, år 1-11, höjning:	2,00%
Yttre fond, år 1-11, höjning:	2,00%
Dispositionsfond, år 1-11, höjning:	2,00%

Ingen ränta på kassan har tagits med i beräkningen.

År 5: Renovering av fasad och yttertak. Beräknad kostnad Kr. 700.000:-. Kassan belastad.
Avskrivning å Kr 19.333:- per år kostnadsfört år 6



I. KÄNSLIGHETSANALYS

Årsavgift om
(kr per kvm):

År1 År2 År3 År4 År5 År6 År11

**Kalkylens
inflationsmål och:**

1. Kalkylens ränta	890	908	926	944	963	983	1.081
2. Kalkylens ränta +1%	981	999	1.017	1.035	1.054	1.074	1.172
3. Kalkylens ränta +2%	1.073	1.091	1.109	1.127	1.146	1.166	1.264
4. Kalkylens ränta -1%	799	817	835	853	872	892	990
5. Kalkylens ränta -2%	707	725	743	761	780	800	898

**Kalkylens
räntenivå och:**

6. Kalkylens inflationsmål +1%	899	917	935	953	973	993	1.092
7. Kalkylens inflationsmål +2%	908	926	944	963	983	1.003	1.103



J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de som ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att inte föreningens ekonomi skall äventyras.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad till den inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

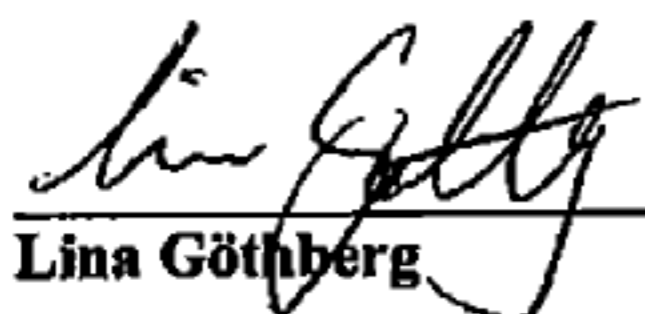
Bostadsrättsinnehavaren betalar kostnad för kabel-TV samt kostnad för bredband.

De i den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.


I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vad som framgår vid föreningens upplösning eller likvidation.

Gävle 2016-02-22

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANCETTEN NR 1 I GÄVLE


Lina Göthberg


Fredrik Jernberg


Michael Wählin

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 1 i Gävle*, organisationsnummer 769631-1989 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. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 40 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

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

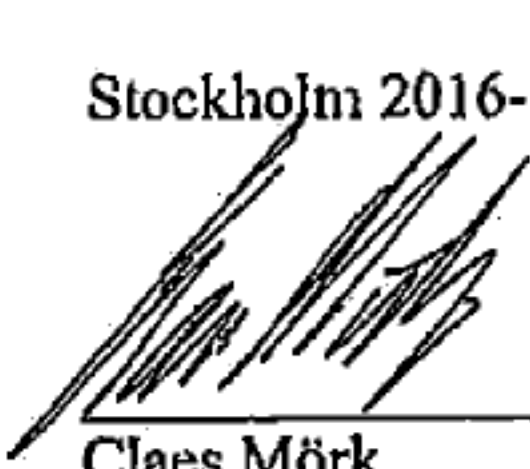
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan
Stadgar
Registreringsbevis
Fastighetsinformation
Energideklaration
Beräkning taxeringsvärde
Tomtkarta
Bankoffert, Handelsbanken 2016-01-14
Aktieöverlåtelseavtal, med proformabalansräkning utkast
Köpebrev, utkast
Garantiförbindelse ej sålda lägenheter, 2016-01-15, Light Fastigheter Invest AB

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, 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 Bolagsverket.

Stockholm 2016-02-25



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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

