

EKONOMISK PLAN FÖR**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANCETTEN NR 2 i GÄVLE****ORGANISATIONSNUMMER 769633-0302****GÄVLE KOMMUN****DENNA EKONOMISKA PLAN HAR UPPRÄTTATS MED FÖLJANDE
HUVUDRUBRIKER**

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

Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bostadsrättsföreningen Lancetten nr 2 i Gävle med organisationsnummer 769633-0302, som har sitt säte i Gävle och som registrerades hos bolagsverket 2016-10-14, 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 bostadsrättshavare.

Det finns inga hyresgäster på fastigheten. Den består av 36 st lägenheter samt 4 st nyproducerade vindslägenheter. Lägenheterna och delar av fastigheten kommer att renoveras under första halvåret 2017. Föreningen tillträder fastigheten så snart godkänd slutbesiktning erhållits. Beräknad tidpunkt för tillträde och upplåtelse 2017-07-01.

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 lägenhetsförråd i källaren samt iordningställande av 10 st parkeringsplatser på föreningens fastighet.

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 angivna anskaffningskostnad är sålunda föreningens slutliga anskaffningskostnad.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Gävle Väster 8:2 genom köp av samtliga aktier i bolaget. Härefter 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 köpa 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 eller egna kapital. Däremot kommer inte föreningen att 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 sammanhanget erinras dock om 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.



2017022001045

Fastigheten har under året 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 8:2
Adress:	Brändströmsgatan 3 A-B, 803 24 Gävle
Tomtareal:	Friköpt 1.412 kvm
Bostadslägenheter:	40
Lägenheternas area:	990 kvm
Byggnadsår:	1950
Renoveringsår:	2017

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 finns en gemensam tvättstuga och torkrum, lägenhetsförråd och cykelförråd.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR PÅ TOMTMARK

På föreningens fastighet finns det 10 st parkeringsplatser (separat kö).

PLANER OCH BESTÄMMELSER

Stadsplan	1943-11-04	akt nr 2180-5221
Grundvattenskydd	2006-05-12	akt nr 2180k-25218b

RÄTTIGHETER GRUNDUPPGIFTER

Förmån	Avtalsservitut	akt nr 21-im-46/1132.1
Förmån	Officialservitut Väg	akt nr 2180k-15/139.1
Last	Ledningsrätt Optokabel m.m	akt nr 2180k-26170.1

LG

C. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Grundmurar som ställts på pinnmo
Dränering:	Dräneringsrör runt grundmurar
Stomme:	1½ stens lättmurtegel med fasadputs
Inre bärpelare:	Tegelväggar
Bjälklag:	Betong
Fönster:	Treglas
Yttertak:	Takpannor
Ventilation:	Självdreg
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Värme:	Fjärrvärme

UTFÖRDA RENOVERINGAR**2017:**

Nya vatten och avloppsledningar. Ny el. Nya fönster. Målning av trapphus. Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Målning av vägg och innertak i källaren. Renovering av tvättstuga och torkrum. Iordningställande av lägenhetsförråd i källaren. Iordningställande av 10 st parkeringsplatser.

SAMTLIGA LÄGENHETER RENOVERAS ENLIGT FÖLJANDE KORTFATTADE RUMSBESKRIVNING:**Kök:**

Ny skåpinredning, kombinerad kyl/frys i rostfritt, spishäll, kolfilterfläkt, diskmaskin, inbyggd ugn. 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:

Klinkergolv svart 10x10, golvvärme, el. Kaklade väggar vitt 20x20. Infällda spotlights i innertaket.

Nybyggnad av 4 st lägenheter på vinden:

Se ovanstående rumsbeskrivning.

FRAMTIDA RENOVERINGAR

2022: Fasadrenovering. Beräknad kostnad 400.000:-. Bekostas med egna medel.

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

2022: Renovering av yttertaket. Beräknad kostnad 300.000:-. Bekostas med egna medel.

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

2037: Fönsterrenovering.

2067: Renovering av vatten och avloppsledningar samt el.

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV/NYCKELTAL


Anskaffningskostnad	40.000.000:-
Summa slutlig anskaffningskostnad	40.000.000:-

Not:

I ovanstående anskaffningskostnad ingår; förvärv av fastigheten, på sidan 1 angivna renoveringar, 4 st nyproducerade lägenheter på vinden, iordningställande av lägenhetsförråd i källaren, iordningsställande av 10 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	40.404:-
Insats per kvm i snitt	31.273:-
Lån per kvm	9.131:-
Avgift per kvm	890:-
Driftskostnad per kvm	429:-
Räntekostnad per kvm	274:-
Avskrivning på anskaffning per kvm år 1-11	136:-
Avskrivning komponent per kvm år 6-11	20:-
Avsättning yttre fond per kvm	40:-
Insats i %	77%
Lån i %	23%

E. FINANSIERING / TAXERINGSVÄRDE

Hypotekslån å sammanlagt Kr. 9.040.000:- med pantbrev som säkerhet i fastigheten Gävle Väster 8:2 med bästa rätt. Kvartalsvis förfalldag. Genomsnittlig ränta 3,00%. Lånen placeras i samband med tillträdesdagen, som beräknas ske 2017-07-01.

Summa lån	9.040.000:-
Summa insatser	30.960.000:-
Summa slutlig anskaffningskostnad	40.000.000:-

TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är samtaxerad med fastigheterna Gävle Väster 8:3 och Gävle Väster 8:4.

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

Mark	1.683.000:-
Byggnad	15.600.000:-
Summa taxeringsvärde	17.283.000:-

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

KOSTNADER

KAPITALKOSTNAD

Lån 9.040.000:- x snittränta 3,00% (se not 1)	271.200:-	
Avskrivning 0,5% (se not 2)	150.000:-	421.200:-

DRIFTSKOSTNADER (se not 3)

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

ÖVRIGA KOSTNADER

Fastighetsavgift	52.600-	
Avsättning yttre fond	39.600:-	
Dispositionsfond	2.700:-	94.900:-

Summa kostnader 941.100:-

INTÄKTER

Avgift bostad 990 kvm x 890:- per kvm	881.100:-	
Hyra parkeringsplats 10 st x 500:- per månad	60.000:-	941.100:-

Summa intäkter 941.100:-

Resultat 0:-

Not 1:

Ovan angivna ränta motsvarar en bindningstid på mer än 10 år. Ränteffert från Handelsbanken 2016-10-19..
3månader=1,15%, 1år=1,15%, 2år=1,15%, 3år=1,15%, 4år=1,18%, 5år=1,22%, 8år=1,93%, 10år=2,29%
Lånetid: Lånet löper tills vidare.

Not 2:

Avskrivning. Styrelsen har beslutat att använda följande värderingsgrund. Uppskattat byggnadsvärde
Kr. 30.000.000:- (75% av anskaffningskostnaden 40.000.000:-). 0,5% av Kr. 30.000.000:- ger en avskrivning med
Kr. 150.000:- per år.

Not 3:

Driftskostnaderna är schablonberäknade.

Not 4:

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



LG

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING


Brändströmsgatan 3 A

<u>Lghnr</u>	<u>Stl</u>	<u>Yta</u>	<u>Andel</u>	<u>Insats</u>	<u>Insats/kvm</u>	<u>Avgift/mån</u>
1001-01	1 rokv	22,5 kvm	2,27	695.000:-	30.889:-	1.669:-
1002-02	1 rokv	22,5 kvm	2,27	695.000:-	30.889:-	1.669:-
1003-03	1 rokv	26,0 kvm	2,63	745.000:-	28.654:-	1.928:-
1004-04	1 rokv	26,0 kvm	2,63	745.000:-	28.654:-	1.928:-
1005-05	1 rokv	22,5 kvm	2,27	695.000:-	30.889:-	1.669:-
1006-06	1 rokv	22,5 kvm	2,27	695.000:-	30.889:-	1.669:-
1101-07	1 rokv	22,5 kvm	2,27	710.000:-	31.556:-	1.669:-
1102-08	1 rokv	22,5 kvm	2,27	710.000:-	31.556:-	1.669:-
1103-09	1 rokv	26,0 kvm	2,63	760.000:-	29.231:-	1.928:-
1104-10	1 rokv	26,0 kvm	2,63	760.000:-	29.231:-	1.928:-
1105-11	1 rokv	22,5 kvm	2,27	710.000:-	31.556:-	1.669:-
1106-12	1 rokv	22,5 kvm	2,27	710.000:-	31.556:-	1.669:-
1201-13	1 rokv	22,5 kvm	2,27	725.000:-	32.222:-	1.669:-
1202-14	1 rokv	22,5 kvm	2,27	725.000:-	32.222:-	1.669:-
1203-15	1 rokv	26,0 kvm	2,63	775.000:-	29.808:-	1.928:-
1204-16	1 rokv	26,0 kvm	2,63	775.000:-	29.808:-	1.928:-
1205-17	1 rokv	22,5 kvm	2,27	725.000:-	32.222:-	1.669:-
1206-18	1 rokv	22,5 kvm	2,27	725.000:-	32.222:-	1.669:-
1301-19	2 rok	34,5 kvm	3,48	1.200.000:-	34.783:-	2.559:-
1302-20	2 rok	34,5 kvm	3,48	1.200.000:-	34.783:-	2.559:-

Brändströmsgatan 3 B

1001-21	1 rokv	22,5 kvm	2,27	695.000:-	30.889:-	1.669:-
1002-22	1 rokv	22,5 kvm	2,27	695.000:-	30.889:-	1.669:-
1003-23	1 rokv	26,0 kvm	2,63	745.000:-	28.654:-	1.928:-
1004-24	1 rokv	26,0 kvm	2,63	745.000:-	28.654:-	1.928:-
1005-25	1 rokv	22,5 kvm	2,63	695.000:-	30.889:-	1.669:-
1006-26	1 rokv	22,5 kvm	2,27	695.000:-	30.889:-	1.669:-
1101-27	1 rokv	22,5 kvm	2,27	710.000:-	31.556:-	1.669:-
1102-28	1 rokv	22,5 kvm	2,27	710.000:-	31.556:-	1.669:-
1103-29	1 rokv	26,0 kvm	2,63	760.000:-	29.231:-	1.928:-
1104-30	1 rokv	26,0 kvm	2,63	760.000:-	29.231:-	1.928:-
1105-31	1 rokv	22,5 kvm	2,27	710.000:-	31.556:-	1.669:-
1106-32	1 rokv	22,5 kvm	2,27	710.000:-	31.556:-	1.669:-
1201-33	1 rokv	22,5 kvm	2,27	725.000:-	32.222:-	1.669:-
1202-34	1 rokv	22,5 kvm	2,27	725.000:-	32.222:-	1.669:-
1203-35	1 rokv	26,0 kvm	2,63	775.000:-	29.808:-	1.928:-
1204-36	1 rokv	26,0 kvm	2,63	775.000:-	29.808:-	1.928:-
1205-37	1 rokv	22,5 kvm	2,27	725.000:-	32.222:-	1.669:-
1206-38	1 rokv	22,5 kvm	2,27	725.000:-	32.222:-	1.669:-
1301-39	2 rok	34,5 kvm	3,48	1.200.000:-	34.783:-	2.559:-
1302-40	2 rok	34,5 kvm	3,48	1.200.000:-	34.783:-	2.559:-

Summa		990,0 kvm	100,00	30.960.000:-		73.425:-
--------------	--	------------------	---------------	---------------------	--	-----------------



H. EKONOMISK PROGNOIS

INTÄKTER	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År11
Avgift bostad	881.100	898.722	916.696	935.030	953.731	972.806	1.070.086
Hyra p-plats	60.000	61.200	62.424	63.672	64.946	66.245	72.870
Summa	941.100	959.922	979.120	998.702	1.018.677	1.039.051	1.142.956
KOSTNADER							
Ränta	271.200	271.200	271.200	271.200	271.200	271.200	271.200
Avskrivning anskaffning	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
Avskrivning komponent	0	0	0	0	0	19.333	19.333
Driftskostnad	425.000	433.500	442.170	451.013	460.034	469.234	516.158
Fastighetsavgift	52.600	53.652	54.725	55.820	56.936	58.075	63.882
Yttre fond	39.600	40.392	41.199	42.024	42.864	43.722	48.094
Dispositionsfond	2.700	2.754	2.809	2.865	2.923	2.981	3.279
Summa	941.100	951.498	962.103	972.932	983.957	1.014.545	1.071.946
Resultat	0	+8.424	+17.017	+25.770	+34.720	+24.506	+71.010

LIKVIDITET

Ingående kassa	50.000						
Avskrivning	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	169.333	846.665
Yttre fond	39.600	40.392	41.199	42.024	42.864	43.722	225.000
Disp.fond	2.700	2.754	2.809	2.865	2.923	2.981	15.000
Resultat	0	8.424	17.017	25.770	34.720	24.506	71.010
Likviditet	242.300	242.300	443.870	654.895	875.554	175.554	416.096
Ack.likviditet	242.300	443.870	654.895	875.554	175.554	416.096	1.573.771

Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

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

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. Se beräkning på s. 4.

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 erlægga 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.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

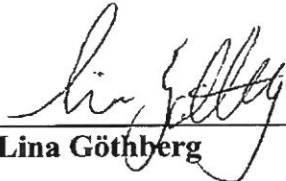
Bostadsrättshavaren betalar kostnad för kabel-TV samt kostnad för bredband.

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 2017-02-08

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANCETTEN NR 2 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 2 i Gävle*, organisationsnummer 769633-0302 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.

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, 2017-02-08

Stadgar

Registreringsbevis

Fastighetsinformation

Energideklaration

Beräkning taxeringsvärde

Tomtkarta

Ritningar

Bankkoffert, Handelsbanken 2016-10-19

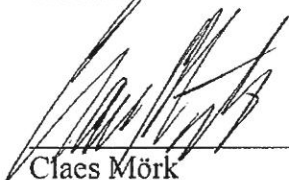
Aktieöverlåtelseavtal, med proformabalansräkning, utkast

Köpebrev, utkast

Garantiförbindelse ej sålda lägenheter, 2017-01-09, Michael Wåhlin, Fredrik Jernberg

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 2017-02-16



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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