

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INSPEKTÖREN I STRÖMSBRO

ORGANISATIONSNUMMER 769631-6335

GÄVLE KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	sid
A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER	1
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
C. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING	3
D. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV/NYCKELTAL	4
E. FINANSIERING/TAXERINGSVÄRDE	5
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
G. LÄGENHETSFÖRTECKNING	7
H. EKONOMISK PROGNOSS	8
I. KÄNSLIGHETSANALYS	9
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.	

A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bostadsrättsföreningen Inspektören i Strömsbro med organisationsnummer 769631-6335, som har sitt säte i Gävle och som registrerades hos Bolagsverket 2016-02-03, 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 som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostad eller lokal.

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

Under hösten 2015, påbörjades samtal mellan fastighetsägaren och hyresgästerna om att ombilda fastigheten från hyresrätt till bostadsrätt. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen registrerat den ekonomiska planen samt att föreningsstämman beslutar att förvärva fastigheten. Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Tidpunkt för upplåtelse och tillträde beräknas ske 2016-06-01.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifter i planen grundar sig på kostnader för föreningens fastighetsförvärv avseende köpeskilling, lagfartskostnader, pantbrevskostnad, kostnad för intygsgivning, kostnad för besiktning, kostnad för ekonomisk plan, kostnad för utbildning samt övriga kostnader som kan uppkomma i samband med utbildningen.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader grundar sig på offert från Handelsbanken. Beräkning av driftskostnader avseende värme, vatten, sophämtning, försäkring grundar sig på lämnade uppgifter från säljaren.

Bostadsrättsföreningen erhåller av säljaren Kr. 50.000:- på tillträdesdagen som kassa.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Medlemmarna sköter trappstädning, trädgårdsskötsel och snöskottning i egen regi, såsom ideellt arbete.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gävle Strömsbro 65:6
Fastighetens adress:	Skolgatan 4 A-D, 806 45 Gävle
Tomtareal:	Friköpt 1.568 kvm
Byggnad 1:	
Bostadslägenheter:	6
Lägenheternas area:	420 kvm
Byggnad 2:	
Bostadslägenheter:	2
Lägenheternas area:	140 kvm
Lägenheternas totala area:	560 kvm
Byggnadsår, byggnad 1:	1877
Ombyggd/renoverad	2002
Byggnadsår, byggnad 2:	1960-talet
Ombyggd/renoverad	2007

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske. Fastigheten är belägen i mycket attraktiv del av gamla Strömsbro.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

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

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I byggnad 1 finns delvis källare med tvättstuga med nya dubbla tvättmaskiner och nya dubbla torktumlare, tvättho och arbetsbänk samt klinkergolv. Torkrum samt pannrum med elcentral till varje lägenhet. I garagebyggnadens vindsdel finns lägenhetsförråd.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR PÅ TOMTMARK

Väl uppvuxen trädgårdstomt med gräsmatta och grusade ytor. Det finns 4 st parkeringsplatser och en garagebyggnad med 4 st platser.

PLANER OCH BESTÄMMELSER

Detaljplan	2010-04-28	aktnr; 2180K-25633
Grundvattenskydd	2006-05-12	aktnr; 2180K-25218B

C. KORTFATTAD BYGGNADBESKRIVNING

Byggnad 1:

Hustyp:	2,5 plan
Grundläggning:	Torpargrund och delvis utgrävd källare
Ytterväggar:	Trä, stående timmer
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Falsad plåt
Fasad:	Träpanel
Fönster:	Enkla med innanfönster
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Värme:	Fjärrvärme
Byggår:	1877
Ventilation:	Till och frånluftsaggregat i varje lägenhet.

Byggnad 2:

Hustyp:	1-plan
Grundläggning:	Betongplatta, isolerat övergolv
Ytterväggar:	Regelstomme
Yttertak:	Betongtakpannor
Fönster:	Tvåglas
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Värme:	Fjärrvärme
Byggår:	1960-talet
Ventilation:	Till och frånluftsaggregat i varje lägenhet.

Garagebyggnad:

Hustyp:	1,5 plan
Grundläggning:	Betongsockel
Golv:	Grusat
Ytterväggar:	Regelstomme
Yttertak:	Profilerad plåt
Byggår:	1960-talet

OVK-besiktning:	Utförd 2016-03-30.
Energibesiktning:	Utförd 2012-02-29.
Överlåtelsebesiktning:	Utförd 2015-10-06.

UTFÖRDA RENOVERINGAR

2000 – 2002; nya vatten och avloppsledningar, ny el, renoverat yttertak, nya plåtarbeten, renoverade fönster. Avser båda bostadshusen.

FRAMTIDA RENOVERINGAR

2020; målning av fasader, vindskivor och fönster. Uppskattad kostnad 300.000:-. Betalas med egna egna medel. Avskrivning 15.000:- per år. Se ekonomisk prognos på sidan 8.

D. KOSTNAD FÖR FASTIGHTENS FÖRVÄRV / NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	10.000.000:-
Summa slutlig anskaffningskostnad	10.000.000:-

Not:

I ovanstående anskaffningskostnad ingår; förvärv av fastigheten avseende köpeskilling, Lagfartskostnad, pantbrevskostnad, kostnad för besiktning, kostnad för intygsgivning, kostnad för upprättande av ekonomisk plan, kostnad för ombildning samt övriga kostnader som kan uppkomma i samband med ombildningen.

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	16.447:-
Insats per kvm i snitt	11.300:-
Lån per kvm	6.557:-
Avgift per kvm	590:-
Räntekostnad per kvm	197:-
Avskrivning per kvm år 1-5	123:-
Avskrivning per kvm år 6-11	148:-
Avsättning yttre fond per kvm	50:-
Driftskostnad per kvm	245:-
Insats i %	63%
Lån i %	37%

E. FINANSIERING / TAXERINSVÄRDE

Hypotekslån å sammanlagt Kr. 3.672.000:- med pantbrev som säkerhet i fastigheten Gävle Strömsbro 65:6. Beräknad snittränta 3,00%. Lånet placeras på tillträdesdagen som beräknas ske 2016-06-01.

Summa lån	3.672.000:-
Summa insatser	6.328.000:-
Summa slutlig anskaffningskostnad	10.000.000:-

TAXERINGSVÄRDE 2013. TYPKOD 320.

Markvärde	922.000:-
Byggnadsvärde	3.528.000:-
Summa taxeringsvärde	4.450.000:-

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER / INTÄKTER

KOSTNADER

KAPITALKOSTNAD

Lån 3.672.000:- x ränta 3,00% (se not 1)	110.160:-	
Avskrivning (se not 2)	75.000:-	185.160:-

DRIFTSKOSTNAD

Värme	70.000:-	
Vatten	20.000:-	
Sophämtning	6.000:-	
Fastighetsel	8.000:-	
Försäkring	9.000:-	
Bokföring/revision	10.000:-	
Övrigt	14.240:-	137.240:-

ÖVRIGA KOSTNADER

Fastighetsavgift	11.200:-	
Avsättning yttre fond	30.400:-	41.600:-

Summa kostnader 364.000:-

INTÄKTER

Avgift bostad 560 kvm x 590:-/kvm	330.400:-	
Hyra p-platser 4 st x 200:-/mån	9.600:-	
Hyra garage 4 st x 500:-/mån	24.000:-	364.000:-

Summa intäkter 364.000:-

Resultat 0:-

Not 1:

Ovan angivna ränta motsvarar en bindningstid på mer än 10 år. Ränteeffert från Handelsbanken 2016-04-30: 90dagar=1,25%. 1år=1,25%. 2år=1,250%. 3år=1,25%. 4år=1,37%. 5år=1,67%, 8år=2,40, 10år=2,74
Lånetid: Lånet löper tills vidare.

Not 2:

Avskrivning. Styrelsen har beslutat att använda följande värderingsgrund. Uppskattat byggnadsvärde 7.500.000:- (75% av anskaffningskostnaden på 10.000.000:-). 1% av 7.500.000:- ger en avskrivning med 75.000:- per år.

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

BYGGNAD 1

Skolgatan 4 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	1rokv	30kvm	5,36	405.000:-	13.500-	1.475:-
1002-02	3rok	105kvm	18,75	1.025.000:-	9.762:-	5.163:-
1101-03	1rokv	30kvm	5,36	360.000:-	12.000:-	1.475:-
1102-04	3rok	105kvm	18,75	1.025.000:-	9.762:-	5.163:-
1201-05	1rokv	15kvm	2,68	263.000:-	17.533:-	738:-

Skolgatan 4 B

1001-06	5rok	135kvm	24,11	1.260.000:-	9.333:-	6.638:-
---------	------	--------	-------	-------------	---------	---------

BYGGNAD 2

Skolgatan 4 C

1001-07	3rok	77kvm	13,75	1.050.000:-	13.636:-	3.786:-
---------	------	-------	-------	-------------	----------	---------

Skolgatan 4 D

1001-08	3rok	63kvm	11,25	940.000:-	14.921:-	3.098:-
---------	------	-------	-------	-----------	----------	---------

Summa		560kvm	100,00	6.328.000:-		27.533:-
--------------	--	---------------	---------------	--------------------	--	-----------------

H. EKONOMISK PROGROS

<u>INTÄKTER</u>	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År11
Avgift bostad	330.400	337.008	343.748	350.623	357.636	364.788	401.267
Hyra p-plats	9.600	9.792	9.988	10.188	10.391	10.599	11.659
Hyra garage	24.000	24.480	24.970	25.469	25.978	26.498	29.148
Summa intäkter	364.000	371.280	378.706	386.280	394.005	401.885	442.074

KOSTNADER

Räntor	110.160	110.160	110.160	110.160	110.160	110.160	110.160
Avskrivning	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	90.000	90.000
Driftskostnad	137.240	139.985	142.784	145.640	148.553	151.240	166.676
Fastighetsavgift	11.200	11.424	11.652	11.886	12.123	12.366	13.602
Yttre fond	30.400	31.008	31.628	32.261	32.906	33.564	36.920
Summa kostnader	364.000	367.577	371.224	374.947	378.742	397.330	417.358
Resultat	0	+3.703	+7.482	+11.333	+15.263	+4.555	+24.716

LIKVIDITET

Ingående kassa	50.000						
Avskrivning	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	90.000	450.000
Yttre fond	30.400	31.008	31.628	32.261	32.906	33.564	175.000
Resultat	0	3.703	7.482	11.333	15.263	4.555	24.716
Likviditet	155.400	155.400	265.111	379.221	497.815	620.984	449.103
Ack.likviditet	155.400	265.111	379.221	497.815	620.984	449.103	1.098.819

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
Hyra garage, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Ränta i snitt år 1-11:	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

Ingen ränta på kassan har tagits med i beräkningen.

Not:

Under år 6 har kassan belastats med 300.000:- för målningsarbeten angivna under sidan 3.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Årsavgift om
(kr per kvm):

År1 År2 År3 År4 År5 År6 År11

Kalkylens
inflationsmål och:

1. Kalkylens ränta	590	602	614	626	639	651	717
2. Kalkylens ränta +1%	656	668	680	692	705	717	783
3. Kalkylens ränta +2%	721	733	745	757	770	782	848
4. Kalkylens ränta -1%	524	536	548	560	573	585	651
5. Kalkylens ränta -2%	459	471	483	495	508	520	586

Kalkylens
räntenivå och:

6. Kalkylens inflationsmål +1%	596	608	620	632	645	658	724
7. Kalkylens inflationsmål +2%	602	614	626	639	651	664	731

KASSAFLÖDESKALKYL, BERÄKNAD PÅ TVÅ OSÅLDA LÄGENHETER:

Lägenhet nr 1001-01
Insats 405.000 x 3,00%
Räntekostnad 12.150:-/år
Hyresintäkt 39.600:-/år
Överskott 27.450:-/år

Lägenhet nr 1201-05
Insats 263.000:- x 3,00%
Räntekostnad 7.890:-/år
Hyresintäkt 36.000:-/år
Överskott 28.110:-/år

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga 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 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.

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

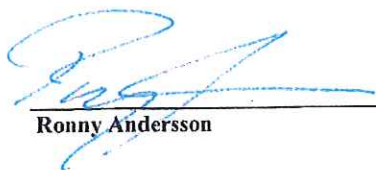
Bostadsrätthavaren betalar kostnad för hushållsel, kabel-TV och bredband.

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

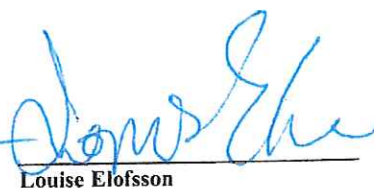
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka som framgår vid föreningens upplösning eller likvidation.

Gävle 2016-04-22

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN INSPEKTÖREN I STRÖMSBRO


Ronny Andersson


Thomas Axelsson


Louise Elofsson

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Inspektören i Strömsbro*, Gävle kommun, organisationsnummer 769631-6335 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen är riktiga och 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.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

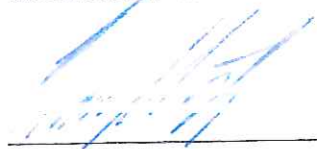
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen av den ekonomiska planen daterad 2016-04-22 har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis och stadgar
Fastighetsinformation
Besiktningsprotokoll, Anticimex, 2015-10-06
Tomtkarta
Bankoffert, Handelsbanken, 2016-04-13
Energideklaration, OVK-besiktning
Köpekontrakt i koncept

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 2016-05-26



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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