

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gladan Söderhamns kommun med org.nr 769639-1486, och får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Byggnaderna som omfattas av planen ligger samlade och ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättsföreningen omfattar 12 lägenheter.

De faktiska uppgifterna som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. I planen gjorda bedömningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme konstatera att planen är vederhäftig, och enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Av Bolagsverket registrerade stadgar antagna 2019-09-30
- Registreringsbevis 2020-10-20
- Prospekt Fastighetsbyrån och objektbeskrivning för respektive lägenhet 1001 – 1006, 1101-1106
- Fastighetsutdrag 2020-10-12
- Offert finansiering Stadshypotek 2020-10-16
- Avtal om förvärv av samtliga aktier i Tullgatan Property AB 2020-12-03
- Garantiförbindelse 2020-12-04
- Ekonomisk plan med uppgift om köpets upplägg, fastighets- och byggnadsbeskrivning, finansiering, kostnader som betalas av bostadsrättsinnehavarna, månadsavgifter, andelskostnader, ekonomisk prognos och känslighetsanalys signerad 2020-10-29
- Intygsgivarna har på plats 2020-11-16 gått igenom objektet och funnit att det följer planen. Objektet är i färdigställandefasen.

Söderhamn 2020-12-06



Malin Åhman

Söderhamn 2020-12-06



Rolf Levin

Av Boverket utsedd som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gladan
Söderhamns kommun. Org.nr: 769639-1486

Innehåll

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	2
C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	5
E. Beräknade löpande intäkter.....	6
F. Resultat- och kassaflödesprognos år 1 samt 1-6,11 och 16.....	7
G. Nyckeltal.....	8
H. Lägenhetsredovisning	8
I. Känslighetsanalys.....	9

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

2019





A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gladan, organisations nr: 769639-1486, som registrerats hos Bolagsverket den 20 oktober 2020 har enligt stadgarna, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen förvärvar fastigheten Gladan 7 via förvärv av samtliga aktier i Tullgatan Property AB, organisations nr: 559195-7229, varefter bolaget likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske i september 2020. Produktion av lägenheterna har påbörjats under kvartal 4 år. Samtliga lägenheter ska vara klara i maj. Upplåtelse beräknas ske under december månad 2020 och inflyttning (tillträde) januari månad 2021 efter erhållet slutbesked och registrerad ekonomisk plan.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den beräknade kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Anskaffningsvärdet är slutligt känt.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Söderhamn Gladan 7
Fastighetens areal:	2246 kvm
Planförhållanden:	Detaljplan
Antal byggnader:	2
Byggnadsår:	Ursprunglig byggnad uppfördes år 1989. Ombyggnad 2020.
Husets utformning:	Hotellbyggnad, ombyggd till flerfamiljshus om två våningar.
Antal bostadslägenheter:	12
Undercentral:	6 kvm
Total lägenhetsarea:	828 kvm.
Bostadsarea (BOA):	828 kvm
Lokalarea (LOA):	0 kvm

Servitut och gemensamhetsanläggningar:

Fastigheten belastas av nedanstående servitut: Infart för fastigheten Höken 2
Samt ledningsservitut inom U-område (Vatten och avloppsledningar)

Föreningens fastighet ingår i ej i några gemensamhetsanläggningar.

Tomträtt:

Fastigheten är upplåten med tomträtt, årlig kostnad 6287 kr/år, upplåten per 20-årsperioder till
2029-05-01

Beskrivning av föreningens hus:

Vind:	Kall vind med ventilationsinstallationer
Grundläggning:	Platta på mark
Stomme:	Betongbjälklag och mellanväggar av betong, utfackningsväggar av trä.
Fasadbehandling:	Liggande panel
Yttertak:	Svart betongtegel
Balkong/terrasser:	Tryckimpregnerat trä
Fönster:	Aluminiumklädda med 3-glasfönster i trä U-värde 1,21 Ljud Rw 33 dB
Portar/dörrar:	RAW ytterdörrar Rw 25dB -värde 1.0
Kommunikationer: (Hiss, trappor och loftgångar):	Loftgång med trappa och hiss
Installationer:	
Vatten/avlopp:	Fastigheten ansluts till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet

El:	Fastighetsmätare och Individuella mätare i undercentralen
Ventilation:	Centralventilation med korsströmsvärmväxlare
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till Söderhamn Näras fibernät.
Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till huset/en:	
Tvättstuga:	Samtliga lägenheter har tvättmaskin i WC-rum
Sophantering:	Soprum med återvinningskärl i förrådsbyggnad.
Förråd och carport	Till varje lägenhet hör en parkeringsplats i carport samt ett förråd om 6 kvm.
Beskrivning av bostadslägenheter:	
Entréutrymme/hall:	Parkett
Kök:	Parkett, elspis (Häll), kyl/frys-enheter, skåp- och bänkinredningar med målade luckor
Hygienrum:	Våtrumsmatta på golv och väggar, duschplats, tvättställ, wc-stol
Vardagsrum:	Parkett
Övriga rum:	Parkett

Underhållsbehov:

Byggnaden är totalrenoverad per inflyttningsdatum. Inga särskilda underhållsbehov föreligger.

Försäkringar:

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkring. +

Handwritten initials and a checkmark.

C. Kostnad (utgift) för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde	Belopp
BRF Gladan förvärvar samtliga aktier i Tullgatan Property AB som sedan likvideras	
Tilläggsköpeskilling	20 000 000 kr
Stämpelskatt (lagfart och pantbrev m.m.)	0 kr
Föreningsbildning och likvidation	ingår i förvärvet
Övrigt	
Summa total (slutlig) anskaffningsutgift	20 000 000kr
Finansiering	
Insatser och upplåtelseavgifter	15 000 000
Lån	5 000 000
Summa finansiering	20 000 000

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Kapitalkostnad och amortering

Offert från bank 1,19–1,76% ränta med löptider 1 till 10 år, 2% i grundkalkyl.
Amortering enl. ö k, 50 år i kalkyl.

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan. Avsättning till löpande underhåll görs årligen med 60 kr/m², kalkylerad ökning med antagen inflation.

Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte likviditeten. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning enligt K2 regelverket:

Underlag för avskrivning (exklusive mark):	16 400 000 kr.
Avskrivningsbelopp:	164 000 kr/år

Uttaget för årsavgifter täcker kostnaden för avskrivningar. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut avgifter till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga driftskostnader, amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har beräknats enligt nedan:

	kr/m ²	Kr
Försäkring	22	18 227
Värme	100	82 850
VA	44	36 454
El	10	8 285
Admin	12	9 942
Övrigt	20	16 570
SUMMA	208	172 328
Underhåll	60	49 710

Driftskostnader för vilka avgifter debiteras separat
TV/bredband/telefoni. Tecknas individuellt via Söderhamn Nära fibernät som finns indraget i samtliga lgh.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:
- hushållsel inkl. el till carport samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Taxeringsvärdet har fastställts år 2019 till 3 094 000 kronor, varav 531 000 kronor för mark och 2 563 000 kronor för byggnad. Taxeringsvärdet väntas höjas efter nästa deklaration med anledning av totalrenoveringen.

Fastighetsavgift bostäder 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder, max 1429 kr/lägenhet, totalt för fastigheten således 17 148 kr

E. Beräknade löpande intäkter

Årsavgift kalkyleras med 700 kr/kvm och uppräknas med inflation.

Nödvändiga avgifter för kassaflöde respektive nollresultat framgår av bilaga 1.

VA
E3

F. Resultat- och kassaflödesprognos år 1 samt 1-6, 11 och 16

Föreningens ekonomi	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11	År 16
Hyra lokaler, garage mm	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter	579950	591549	603380	615448	627757	640312	653118	706956	780536
SUMMA intäkter	579950	591549	603380	615448	627757	640312	653118	706956	780536
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Lån	5000000	4900000	4800000	4700000	4600000	4500000	4400000	4000000	3500000
Amortering	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000	100000
Ränta	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Räntekostnad	100000	98000	96000	94000	92000	90000	88000	80000	70000
Avskrivning	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000
SUMMA ränta+avskriv	264000	262000	260000	258000	256000	254000	252000	244000	234000
SUMMA ränta+amorter	200000	198000	196000	194000	192000	190000	188000	180000	170000
Driftskostnader	172328	175775	179290	182876	186533	190264	194069	210067	231931
Tomträttsavgäld	6287	6287	6287	6287	6287	6287	6287	6287	10000
Fastighetsskatt	17148	17491	17841	18198	18562	18933	19311	20903	23079
SUMMA övriga kostnac	195763	199553	203418	207360	211382	215484	219668	237257	265010
Underhåll avsättning	49710	50704	51718	52753	53808	54884	55982	60596	66903
Årets resultat	120187	129996	139962	150087	160375	170828	181450	225699	281527
Årets resultat minus UI	70477	79292	88244	97334	106567	115944	125469	165102	214623
Ingående kassa	0	134477	143292	152244	161334	170567	179944	218958	271344
Årets netto	184187	193996	203962	214087	224375	234828	245450	289699	345527
Avsättning underhållsf	49710	50704	51718	52753	53808	54884	55982	60596	66903
Utgående kassa exkl fon	134477	143292	152244	161334	170567	179944	189469	229102	278623
Nödvändig avg kassafic	445473	448257	451136	454113	457190	460368	463649	477853	501913
Nödvändig avg resultat	509473	512257	515136	518113	521190	524368	527649	541853	565913

Handwritten signatures and initials in blue ink.

G. Nyckeltal

Nyckeltal:	
Antal lägenheter	12
Summa årsavgifter	579950
Årsavgift per kvm	700
Total BOA	828,5
Antal garage	12

	kr/m2	Kr/år
Försäkring		
Värme	22	18 227
VA	100	82 850
Ei	44	36 454
Admin	10	8 285
Övrigt	12	9 942
SUMMA	208	172 328
Underhåll	60	49 710

Amortering antal år	50
Ack. UH år 1-16	926 559

Köpeskilling	20 000 000	
Varav byggnad	16 400 000	
Varav mark	3 600 000	
Avskrivningstid	100	år
Lån	5 000 000	år
Insatser	15 000 000	

H. Lägenhetsredovisning

Mätning av lägenheterna har gjorts på ritning. Till samtliga lägenheter hör ett förråd samt carport. Årsavgifterna fördelas efter andelstal enligt stadgarna. Insatserna varierar utefter lägenheternas läge i huset.

Adress	LghNr	Storlek	Yta	Vplan	Pris	Insats /m2	Andelstal	Månadsavg
Tullgatan 17	1001	3 ROK	66	1	1213212	18382		
Tullgatan 17	1002	2 ROK	64	1	1144448	17882	7,97%	3 850 kr
Tullgatan 17	1003	3 ROK	78,5	1	1442987	18382	7,72%	3 733 kr
Tullgatan 17	1004	3 ROK	68,5	1	1197330	17479	9,47%	4 579 kr
Tullgatan 17	1005	3 ROK	68,5	1	1224917	17882	8,27%	3 996 kr
Tullgatan 17	1006	3 ROK	67,5	1	1207035	17882	8,27%	3 996 kr
Tullgatan 17	1101	3 ROK	67,5	2	1247535	18482	8,15%	3 938 kr
Tullgatan 17	1102	3 ROK	68,5	2	1238617	18082	8,15%	3 938 kr
Tullgatan 17	1103	3 ROK	75	2	1386150	18482	8,27%	3 996 kr
Tullgatan 17	1104	3 ROK	68,5	2	1238617	18082	9,05%	4 375 kr
Tullgatan 17	1105	3 ROK	68,5	2	1238617	18082	8,27%	3 996 kr
Tullgatan 17	1106	3 ROK	67,5	2	1220535	18082	8,27%	3 996 kr
Tullgatan	1	Carport/förråd	0			18082	8,15%	3 938 kr
Tullgatan	2	Carport/förråd	0					0 kr
Tullgatan	3	Carport/förråd	0					0 kr
Tullgatan	4	Carport/förråd	0					0 kr
Tullgatan	5	Carport/förråd	0					0 kr
Tullgatan	6	Carport/förråd	0					0 kr
Tullgatan	7	Carport/förråd	0					0 kr
Tullgatan	8	Carport/förråd	0					0 kr
Tullgatan	9	Carport/förråd	0					0 kr
Tullgatan	10	Carport/förråd	0					0 kr
Tullgatan	11	Carport/förråd	0					0 kr
Tullgatan	12	Carport/förråd	0					0 kr
			828,5		15000000		1	48 329 kr

Handwritten signature and initials

I. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 11	År 16
Räntan ner 0,5%										
Ändring avgift		-25000	-24500	-24000		-23500	-23000	-22500	-22000	-20000
Nödv avg för kassaflöde		420473	423757	427136		430613	434190	437868	441649	457853
Diff per kvn		-30	-30	-29		-28	-28	-27	-27	-24
Räntan upp 1%										
Ändring avgift		50000	49000	48000		47000	46000	45000	44000	40000
Nödv avg för kassaflöde		495473	497257	499136		501113	503190	505368	507649	517853
Diff per kvn		60	59	58		57	56	54	53	48
Räntan upp 2%										
Ändring avgift		100000	98000	96000		94000	92000	90000	88000	80000
Nödv avg för kassaflöde		545473	546257	547136		548113	549190	550368	551649	557853
Diff per kvn		121	118	116		114	111	109	106	97
Inflationen 3%										
Ändring avgift		2455	2503	2551		2601	2652	2704	2756	2979
Nödv avg för kassaflöde		447928	450759	453687		456714	459842	463071	466406	480832
Diff per kvn		3	3	3		3	3	3	3	4
Inflation 4%										
Ändring avgift		4909	5005	5103		5202	5304	5407	5513	5957
Nödv avg för kassaflöde		450382	453262	456239		459315	462493	465775	469162	483810
Diff per kvn		6	6	6		6	6	7	7	8

Bostadsrättsföreningen Gladan


Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Söderhamn den 2020- 10 - 29


Erik Persson
Ordförande


Bo Haraldsson
Ledamot


Tommy Selin
Ledamot


Ola Persson
Suppleant

