

Org nr 769624-3497
Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805572

EKONOMISK PLAN FÖR BRF RÅMÄRKET I GÄVLE



Gävle 2012-09-21

Registrerades av Bolagsverket 2012-10-26

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805573

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudpunkter:

	Sid.
A. Allmänna förutsättningar	2-3
B. Beskrivning av fastigheten	3-7
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan	8
E. Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
F. Nyckeltal	10
G. Lägenhetsredovisning	10
H. Ekonomisk prognos	11
I.	Känsl
ighetsanalys	12
J. Särskilda förhållanden	13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805574

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Råmärket i Gävle som har sitt säte i Gävle och som registrerats hos bolagsverket den 21 februari 2012 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta åtta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under februari månad år 2012 har Bostadsrättsföreningen Råmärket i Gävle beslutat köpa och renovera en fastighet innehållande sammanlagt åtta bostadsrättslägenheter.

Fastigheten Söder 37:7 bildades i februari 2012 som del av fastigheten Söder 37:5.

Kyrkobyggnaden med annex ritades av den danske arkitekten Norman Kjeldsen för Filadelfiaförsamlingen i Gävle. Byggnaderna invigdes i april 1963 av Pastor Lewi Pethrus och Landshövding Jarl Hjalmarson.

Fastigheten med beteckningen Söder 37:7 som enligt köpekontrakt förvärvats av Södra Brunn AB org.nr 769624-3497, från Söders Källa AB, beräknas kunna förvärvas av föreningen under tredje kvartalet av år 2012 genom att föreningen köper samtliga aktier i Södra Brunn AB. Köpeskillingen betalas av föreningen direkt vid överlåtandet av aktierna. Föreningen förvärfvar därmed Södra Brunn AB och blir då lagfaren ägare till fastigheten Söder 37:7. Efter att samtliga aktier förvärvats kommer Södra Brunn AB att likvideras och därigenom kan föreningen söka lagfart. Detta innebär en lagfartskostnad på 1,5% om hela affären genomförs inom tidsutrymmet tre månader.

I samband med förvärvet av fastigheten via köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet eller egna kapital. Däremot kommer föreningen inte att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet att 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 lägenheter med 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.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit registrerad ekonomisk plan från bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i februari månad år 2013 och avslutas i mars månad år 2013

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning och nedan redovisade upphandling.

34

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar beräkningar och statistik gjorda i april månad år 2012.

Angivna areor i detta dokument grundar sig på svensk standard SS 021053 Area och volym för husbyggnader; terminologi och mätregler.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Söder 37:7 i Gävle kommun
Adress:	Brunnsgatan 64, 802 52 Gävle
Tomtens area:	0 m ² (Se tredimensionell fastighetsbildning)
Bostadsarea (boa):	678 m ²
Byggnadsår:	1963
Fastighetens placering:	Fastigheten är sammanbyggd med fastigheten Söder 37:5

2012100805575

JP

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805576

Gemensamma anordningar

Fastigheten är för värmeleverans anslutna till Gävle Energis fjärrvärmeverk via gemensamhetsanläggning med fastigheten Söder 37:5.
Värmecentral för produktion av värme och varmvatten är belägen i övre källarplan i gemensamhetsanläggning med fastigheten Söder 37:5.
Ventilation är till- och frånluft med värmeåtervinning så kallad FTX-anläggning, separat anläggning i varje lägenhet.
Soprum är anordnad i gatuplan.
Centralantenn, för radio och tv finns på yttertak
Bredbandsanslutning finns abonnemang, tecknas av bostadsrättshavaren
Hiss finns
Kodlås finns på byggnadens entréport.
Vattenmätare finns i byggnadens övre källarplan i gemensamhetsanläggning med fastigheten Söder 37:5. Mätare för varmvatten finns ej.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga finns ej. Varje lägenhet är utrustad med en tvättmaskin och en torktumlare
Förrådsutrymmen finns i befintligt skyddsrum i nedre källarplan

Servitut

Fastigheten har ledningsservitut samt servitut enligt fastighetsbildningen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Källare:	Väggar består av betong, golv av betong och tak av betong.
Antal våningar:	Byggnaden består av fyra våningar exklusive takterrass.
Grundläggning:	Byggnaden är grundlagd på betongsulor
Yttervägg:	Består av betong, isolering och konstbetong/puts
Lägenhetsskiljande vägg:	Består av trä och skivor samt betong
Bjälklag:	Består av betong, sand och betongslipsats
Yttertaksbeläggning:	Består av papp
Uppvärmningssystem:	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation:	Till- o frånluft med värmeåtervinning separat anläggning i varje lägenhet.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd är belägna i nedre källarplan

CP

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805577

Generell Rumsbeskrivning

Hall:

Golv	Klinker
Sockel	Målad trä
Vägg	Målad betong och gips
Tak	Målad gips
Övrigt	Inbyggd ventilationskanal
	Inbyggda spotlights

Sovrum:

Golv	Parkett
Sockel	Målad trä
Vägg	Målad betong och gips
Tak	Målad betong
Övrigt	Inbyggd ventilationskanal
	Vissa garderober med skjutdörrar

Kök:

Golv	Parkett
Sockel	Målad trä
Vägg	Målad betong och gips
Tak	Målad betong
Övrigt	Inbyggd ventilationskanal
	Bänkskiva i svart granit
	Kyl och frys
	Inbygggnads ugn
	Spishäll
	Mikrovågsugn
	Diskmaskin

Vardagsrum:

Golv	Parkett
Sockel	Målad trä
Vägg	Målad betong och gips
Tak	Målad betong
Övrigt	Inbyggd ventilationskanal

JP

Org nr 769624-3497
Ekonomisk plan för

6(13)

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805578

Våtrum:

Golv	Klinker
Vägg	Kakel
Tak	Målad Gips
Övrigt	Inbyggd ventilationskanal
	Infällda spotlights
	Tvättmaskin och torktumlare
	Handdukstork
	Duschskärmväggar av glas
	Tvättställskåp med spegel

up

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805579

D. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån

Som säkerhet för lån ställs pantbrev i fastigheten till förfogande.

Avskrivning enligt plan år 1 = 30000 kr år 2 = 30000 kr år 3 = 30000 kr
Amortering enligt lånevillkor år 1 = 0 kr år 2 = 0 kr år 3 = 0 kr

Långivare	Belopp Kkr.	Räntesats	Bindningstid	Amortering efter år 5	Ränta	Amort + ränta
Nytt lån	6 000	4,0 %	3 år	30000 Kr	240 000 Kr	270 000 Kr

Summa räntekostnad år 1 är. 240 000 kr
Amortering år 1-5 är 0 kr, år 6 är amorteringen 30000 kr

Kapitalbehov för Bostadsrättsföreningen Råmärket i Gävle

Investering fastighet 21 350 000:-
Insatser -15 350 000:-

Summa finansiering (lån) **6 000 000:-**

JP

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805580

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter, så att det kommer att bära sin del av föreningens kostnader.

Kapitalkostnader

Räntekostnader	240 000
Avskrivningar	30 000

Driftskostnader år 1

Driftskostnader och underhåll som bostadsrättshavaren skall svara för som inte ingår i årsavgiften är hushållsel, bredband och lägenhetens inre underhåll enligt föreningens stadgar.

Fastighetsskötsel	10 000
Ekonomisk förvaltning	17 000
Revision	7 000
Vattenförbrukning	13 000
Värme	69 000
El (fastighet)	10 000
Sophämtning	13 000
Städning trappor	12 000
Försäkring	10 000
Akut service och hiss	10 000
Summa	171 000

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/skatt (år 1-5, 0 kr)	0
---------------------------------------	---

Summa kostnader år 1 441 000

Årsavgifter år 1 441 120

Summa intäkter år 1 441 120

Avsättning för yttre underhåll

Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (0,3% på taxeringsvärde)

Fond för yttre underhåll ca. 27 000

pdf

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805581

F Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad per kvadratmeter	31490
Belåning per kvadratmeter	8850
Insats per kvadratmeter	22640
Driftskostnad per kvadratmeter	252
Årsavgift per kvadratmeter	650

Vattenförbrukning per år	13000:-	720 m3 (45M3 x 16 st personer)
Värme per år	69000:-	70 Mwh (enligt energibalansberäkning)
Fastighetens el per år	10000:-	(hushållsel betalas av bostadsrättshavaren)
Sophämtning, sotning	13000:-/år	

G. Lägenhetsförteckning

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheternas huvuddata såsom insatser, andelstal, årsavgifter, upplåtelseavgifter, etc.

Tabell

Lgh nr	Bruksarea Bostad, m2	Andelstal %	Rok	B/T	Insats Kr	Upplåteavgift avgift Kr	Årsavgift Kr	Månads- avgift
1	83	12,242	3	B	1 625 000		54000	4500
2	83	12,242	3	B	1 675 000		54000	4500
3	83	12,242	3	B	1 675 000		54000	4500
4	83	12,242	3	B	1 775 000		54000	4500
5	83	12,242	3	B	1 775 000		54000	4500
6	83	12,242	3	B	1 925 000		54000	4500
7	90	13,274	3	T	2 425 000		58560	4880
8	90	13,274	3	T	2 475 000		58560	4880
	678	100,00			15 350 000		441120	36760

B = Balkong

T = Takterrass med anslutningstrappa i lägenheten

Årsavgifter och månadsavgifter i tabell ovan är avrundade

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805582

H. EKONOMISK PROGNOSE

År 2012 kkr	År	1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader		270	270	270	270	270	269	263
Räntekostnad		240	240	240	240	240	239	233
Avskrivningar		30	30	30	30	30	30	30
Driftkostnader		171	174	178	181	185	189	208
Driftkostnader		171	174	178	181	185	189	208
Övriga kostnader		0	0	0	0	0	6	12
Fastighetsavgift		0	0	0	0	0	6	12
Intäkter exkl årsavgifter		0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkter		0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar/avsättningar		27	28	28	29	29	60	63
Amorteringar lån		0	0	0	0	0	30	30
Avsättningar yttre underhåll		27	28	28	29	29	30	33
Prognosförutsättningar								
Låneräntor		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Intäktsräntor		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Inflation		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Bostadsrättsarea m²		678	678	678	678	678	678	678
Netto före årsavgifter								
Netto kostnader		441	444	448	451	455	464	483
Netto utbetalningar		438	442	446	450	454	494	516
Nödvändiga årsavgifter								
Löpande penningvärde, totalt		441	444	448	451	455	494	516
Löpande penningvärde kr/ m2		650	655	661	665	671	729	761
Fast penningvärde, totalt		432	427	422	417	412	439	415
Fast penningvärde kr/ m2		638	629	623	615	608	647	612

JP

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805583

I KÄNSLIGHETSANALYS

Fast penningvärde
År 2012 Kkr År 1 2 3 4 5 6 11

**Huvudalternativ enl
ekonomisk prognos**

Nettokostnader		432	427	422	417	412	412	388
Nettoutbetalningar		429	425	420	416	411	439	415
Nettokostnader	Kr/m ² /år	637	628	622	615	608	608	572
Nettoutbetalningar	Kr/m ² /år	633	625	619	614	606	647	612

**Huvudalternativ med
låneränta + 1 procentenhet**

Nettokostnader		491	485	480	475	469	469	442
Nettoutbetalningar		489	483	479	474	468	496	469
Nettokostnader	Kr/m ² /år	725	715	708	701	692	692	651
Nettoutbetalningar	Kr/m ² /år	721	712	706	699	690	731	692

Nödvändig ökning av
årsavgift 13,8% 13,8% 13,7 % 13,9% 13,9% 12,9% 13,1%

**Huvudalternativ med
inflation + 1 procentenhet**

Nettokostnader		428	423	419	415	411	407	387
Nettoutbetalningar		425	421	416	412	408	404	388
Nettokostnader	Kr/m ² /år	631	625	618	612	606	600	571
Nettoutbetalningar	Kr/m ² /år	623	620	614	608	602	596	573

Möjlig sänkning av
årsavgift -1,0% -0,6% -0,7% -0,5% -0,3% -7,3% -6,4%

JP

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

Nödvändigt underhållsbehov

Det finns ej något underhållsbehov de första 10 åren då fastigheten är renoverad och ombyggd till nyskick.

Försäkringar

Bostadsrättsföreningen kommer att ha fullvärdesförsäkring samt styrelseansvarsförsäkring för fastigheten.

Bostadsrättshavaren skall teckna hemförsäkring för bostadsrätten.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpekilling aktier i aktiebolaget Södra Brunn AB	1 500 000:-
Köpeskilling för föreningens fastighet i Södra Brunn AB, exklusive lagfart	6 000 000:-
Lagfart 1,5 % (6 000 000:-)	90 000:-
Renovering och ombyggnadskostnader	13 377 000:-
Föreningsbildning	15 000:-
Ekonomisk plan	50 000:-
Kostnader stämpelskatt (pantbrev)	120 000:-
Övriga kostnader	10 000:-
Försäljningskostnader	<u>188 000:-</u>
Summa slutlig kostnad	21 350 000:-

Taxeringsvärde år 2013 bedöms till 9 000 kkr efter ombyggnad och renovering.

2012100805584

47

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

2012100805585

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttagas efter beslut av styrelsen.
2. 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 föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Gävle 24/9-12
Ort och datum

Bostadsrättsföreningen Råmärket i Gävle

Elisabeth Berglund
Elisabeth Berglund 520331-2706

Anita Gustavsson
Anita Gustavsson 570503-1523

Gunnar Hedling
Gunnar Hedling 521020-4052

sp

Org nr 769624-3497
Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÅMÄRKET I GÄVLE
Gävle Kommun

K. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Råmärket i Gävle, org nr 769624-3497, daterad av styrelsen 2012-09-24, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas.

Lägenheterna som omfattas av planen ligger på en fastighet och en ändamåls-enlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

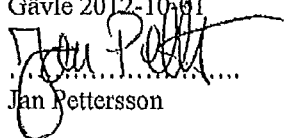
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen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

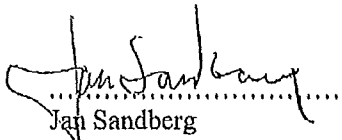
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk plan av 2012-09-24
Stadgar antagna 2012-02-03
Registreringsbevis av 2012-09-25
Bygghandlingar av 2012-09-24
Bygglöv 2012-09-24
Köpeavtal av fastighetsförvärv 2012-07-29
Besök på byggarbetsplatsen i Gävle 2012-08-31
Bankkontakter med bekräftelse av villkor 2012-09-28
Entreprenadkontrakt för Bygg, El, VS och Vent.
Kostnadssammanställning av 2012-08-22

Gävle 2012-10-01


Jan Pettersson


Jan Sandberg

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

Sidorna två till sju samt bilaga 1 har signerats av intygsgivarna.