

EKONOMISK PLAN FÖR**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CONCORDIA I GEFLE****ORGANISATIONSNUMMER 769626-8734****GÄVLE KOMMUN**

DENNA EKONOMISKA PLAN HAR UPPRÄTTATS MED FÖLJANDE
HUVUDRUBRIKER

	Sid
A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER/KORT HISTORIK	1-2
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
C. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING/FRAMTIDA RENOVERINGAR	4
D. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV/NYCKELTAL	5
E. FINANSIERING	6
F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADER OCH INTAKTER	7
G. LAGENHETSFÖRTECKNING	8
H. EKONOMISK PROGNOZ	9-10
I. KÄNSLIGHETSANALYS	11
J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	12

Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Registrerad av Bolagsverket 2014-04-16

A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bostadsrättsföreningen Concordia i Gefle med organisationsnummer 769626-8734, som har sitt säte i Gävle och som registrerades hos Bolagsverket 2013-09-06, har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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.

Under våren/sommaren 2012, 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. Beräknad tillträdesdag 2014-04-01 .

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 fastighetsförvärv avseende köpeskilling, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, kostnad för intygsgivning, kostnad för besiktning, kostnad för ekonomisk plan, kostnad för utbildning och övriga kostnader som kan uppkomma i samband med utbildningen.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader, grundar sig på bedömningar gjorda under hösten 2013.

Bostadsrättsföreningen erhåller av säljaren Kr. 100.000:- på tillträdesdagen, som kassa.

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras hos Trygg Hansa.

KORT HISTORIK

Kring förra sekelskiftet i Gefle Stads tomtbok, registrerades fastigheten som tomt nr 34, i I:a Qvarteret. Byggnaden ritades 18/3 1902 av arkitekten Werner Northun (1865-1936), som var född i Västmanland och tog examen som byggnadsingenjör, flyttade därefter till Tyskland och studerade arkitektur i Stuttgart. Northun flyttade tillbaka till Sverige efter fem års studier, och verkade som assistent åt arkitekturprofessorn Isac Gustaf Clason. 1896 flyttade han till Norrköping och öppnade Northuns arkitektkontor.

Stilmässigt börjar han bygga hyreshusen i nyrenässans, ibland en enkel dansk holländsk typ och en mer överdådlig och tyskbetonad variant med en rikt varierad taksiluett med hörntorn, burspråk och spiror med smidesdetaljer.

Genom åren har en del förändringar skett, följande händelser kan följas enligt det ritningsmaterial som finns på Gävle kommuns stadsarkiv.

BOSTADSHUSET:

I gatuplanet har det skett flest förändringar med olika inriktningar på verksamheter. När huset byggdes fanns det bageri, butikslokaler, kontor och lagerrum i gatuplanet. När det gäller bostadsplanen så är lägenheterna på plan 1 mot Södra Fiskargatan 3, inte förändrade i planlösningen. På de övriga planen har det skett förändringar. De stora våningarna har delats upp i mindre. På vinden fanns det endast två lägenheter och ett rum samt torkvind. Lägenheterna mot Östra Islandsgatan 25, har samma planlösning idag som vid byggnadsåret.

Gatuplanets förändringar genom åren:

1928: hela planet byggdes om till restaurang med matsalar mot Södra Fiskargatan och Östra Islandsgatan, klubbrum, kök, kallsänk, kaffekök, diskrum samt kontor.

1954: installation av ventilationsanläggning för restaurang av Värmekonsultbyrån AB i Stockholm.

1956: söktes bygglov för hela gatuplanet att inredas för husmoderskolan. Sökande var Stockholms distrikt, allmänna restaurang AB i Stockholm.

1970: ombyggnad av hela gatuplanet för företaget Golv & Byggtjänst.

2011: två lägenheter byggs samt lokalytorna förändras till tre butikslokaler.

GÅRDSHUSET:

Vid byggnadstillfället, innehöll gårdshuset på bottenvåningen en tvättstuga och en verkstadslokal. På övre våningen fanns det en lägenhet på 1 rok.

1949: tillbyggd med ett skjul för sopor och avfall från restaurangens och fastighetens svinmat.

1955: bottenvåningen byggdes om till renseri, lagerrum av potatis och rotfrukter samt dusch och omklädningsrum.

2013/14: Bottenvåningen har byggts om till lägenhet samt del av källare har inretts och integrerats med lägenheten.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Brynäs 7:2 och Brynäs 9:9 i Gävle kommun
Fastighetens adress:	Södra Fiskargatan 3 och Östra Islandsгатan 25, Gävle
Tomtareal:	Brynäs 7:2: 961 kvm. Brynäs 9:9: 455 kvm (p-platser)
Bostadslägenheter:	25
Lägenhetsarea:	2.086 kvm
Affärs/kontorslokaler:	3
Affärs/kontorslokalernas area:	222 kvm
Lagerlokal i källaren:	1
Lagerlokalens area:	225 kvm
Byggår:	1903

Byggnaden ligger på en mycket välbelägen friköpt tomt med hörnläge med söder och västerläge, på nedre delen av Brynäs. Nära till centrum samt till tåg och bussförbindelser.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Kärll för hushållssopor finns i passagen till innergården. Kabel-TV finns till samtliga lägenheter. Samtliga lägenheter har tillgång till hiss. Det finns inte några gemensamhetsanläggningar. På fastigheten Brynäs 9:9 finns det 19 st parkeringsplatser.

GEMENSAMMA UTRYMMEN

I källaren finns en gemensam tvättstuga. Maskinerna består av två tvättmaskiner och två torktumlare. Bastu och dusch, samlingsrum finns i källaren. Cykelförråd. Förråd till lägenheterna finns i källaren eller i anslutning till lägenheterna.

SERVITUT OCH PLANER M.M

Brynäs 7:2; Servitutsutredning ej verkställd. Tomtindelning 1889-09-09. Stadsplan 1947-04-11. Fornlämning 2006-04-06.

Brynäs 9:9; detaljplan 1994-01-31. Fornlämning 2006-04-06.

C. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Fasad:	Puts
Bjälklag:	Trä
Yttertak:	Falsad plåt
Fönster:	Treglas
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenburet system.
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Ventilation:	Bacho ventilationssystem med värmeåtervinning i varje lägenhet
OVK-besiktning:	Utförd
Energibesiktning:	Utförd
ROT-renovering:	Utförd 1986, nya fönster, nytt VA, ny el, ny hiss, ny fasad, nytt yttertak
Elslinga:	I hängrännor och stuprör mot innergården finns elslinga från 2009

FRAMTIDA RENOVERINGAR

1. Målning av fönster, enligt offert	385.000:- inkl.moms
Avskrivning 20 år	19.250:- per år
2. Målning av yttertak, enligt offert	330.000:- inkl.moms
Avskrivning 30 år	11.000:- per år

Dessa renoveringar planeras att utföras om ca 3-4 år. Målsättningen är att bostadsrättsföreningen betalar dessa renoveringar med egna medel. Se ekonomisk prognos på sidan 9.

D. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV/NYCKELTAL

Anskaffningskostnad	35.000.000:-
<u>Summa slutlig anskaffningskostnad</u>	<u>35.000.000:-</u>

Not. I ovanstående anskaffningskostnad ingår; förvärv av fastigheten avseende köpeskilling, lagfärtskostnad, pantbrevskostnad, besiktningens kostnad, kostnad för intygsgivning, kostnad för upprättande av ekonomisk plan, kostnad för utbildning samt övriga kostnader som kan uppkomma i samband med utbildningen.

NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm (bostad)	16.778:-
Anskaffningskostnad per kvm (bostad och lokal)	13.818:-
Insats per kvm i snitt (bostad)	10.251:-
Skuld per kvm (bostad)	6.528:-
Insats per kvm i snitt (bostad och lokal)	8.442:-
Skuld per kvm (bostad och lokal)	5.376:-
Avgift per kvm	500:-
Driftskostnad per kvm	219:-
Insats i %	61%
Skuld i %	39%

E. FINANSIERING

Hypotekslån å Kr. 13.617.000:- med pantbrev som säkerhet i fastigheten Brynäs 7:2 och Brynäs 9:9 i Gävle kommun. Beräknad snittränta 4,00%. Lånet placeras på tillträdesdagen, som beräknas ske 2014-04-01 .

Summa lån	13.617.000:-
Summa insatser	21.383.000:-
Summa slutlig anskaffningskostnad	35.000.000:-

TAXERINGSVÄRDE 2013. BRYNÄS 7:2. TYPKOD 321.

Bostad	9.000.000:-
Bostad mark	1.710.000:-
Lokal	902.000:-
Lokal mark	442.000:-
Summa taxeringsvärde	12.054.000:-

TAXERINGSVÄRDE 2013. BRYNÄS 9:9. TYPKOD 411.

Mark	91.000:-
Summa taxeringsvärde	91.000:-

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER/INTÄKTER

KAPITALKOSTNAD		
Lån 13.617.000:- x snittränta 4,00%	544.680:-	
Avskrivning	140.000:-	
Summa kapitalkostnad		684.680:-
DRIFTSKOSTNADER		
Fjärrvärme	240.000:-	
El	50.000:-	
Vatten	50.000:-	
Sophämtning	35.000:-	
Försäkring	30.000:-	
Hisskötsel	10.000:-	
Fastighetsskötsel	35.000:-	
Ekonomisk förvaltning/revision	50.000:-	
Kabel-TV	20.000:-	
Övrigt	35.000:-	
Summa driftskostnader		555.000:-
ÖVRIGA KOSTNADER		
Fastighetsavgift bostad	34.200:-	
Fastighetsskatt lokal	13.440:-	
Avsättning underhållsfond	85.620:-	
Summa övriga kostnader		133.260:-
Summa kostnader		1.372.940:-
INTÄKTER		
Avgift bostad 2.086 kvm x 500:- per kvm	1.043.000:-	
Affärslokal	210.000:-	
Lagerlokal	30.000:-	
P-platser 19 st x 4.800:- per år	91.200:-	
Summa intäkter		1.374.200:-
RESULTAT		+1.260:-

Not. Avseende kostnad för fjärrvärme, el, vatten, sophämtning, försäkring, kabel-TV, hisskötsel är det säljarens faktiska kostnader. Angående fastighetsskötsel och revision/bokföring har offerter inhämtats.

2014041408084

G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Södra Fiskargatan 3

Lgh nr	Stl	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån
1023(01)	1 rok	30 kvm	1,44	175.000:-	5.833:-	1.250:-
1025(02)	2 rok	75 kvm	3,60	1.155.000:-	15.400:-	3.125:-
1047(03)	2 rok	107 kvm	5,13	1.470.000:-	13.738:-	4.458:-
1049(04)	2 rok	60 kvm	2,88	600.000:-	10.000:-	2.500:-
1101(05)	5 rok	174 kvm	8,34	1.645.000:-	9.454:-	7.250:-
1102(06)	5 rok	165 kvm	7,91	1.743.000:-	10.564:-	6.875:-
1201(07)	3 rok	109 kvm	5,22	1.050.000:-	9.633:-	4.542:-
1202(08)	2 rok	78 kvm	3,74	840.000:-	10.769:-	3.250:-
1203(09)	2 rok	92 kvm	4,41	945.000:-	10.272:-	3.833:-
1204(10)	2 rok	81 kvm	3,88	770.000:-	9.506:-	3.375:-
1301(11)	3 rok	108 kvm	5,18	1.085.000:-	10.046:-	4.500:-
1302(12)	1 rok	74 kvm	3,55	700.000:-	9.459:-	3.083:-
1303(13)	2 rok	92 kvm	4,41	980.000:-	10.652:-	3.833:-
1304(14)	2 rok	81 kvm	3,88	770.000:-	9.506:-	3.375:-
1401(15)	2 rok	74 kvm	3,55	875.000:-	11.824:-	3.083:-
1402(16)	2 rok	75 kvm	3,60	805.000:-	10.733:-	3.125:-
1403(17)	1 rok	61 kvm	2,92	630.000:-	10.328:-	2.542:-
1404(18)	1 rok	51 kvm	2,44	490.000:-	9.608:-	2.125:-

Östra Islandsgatan 25

1101(19)	2 rok	69 kvm	3,31	595.000:-	8.623:-	2.875:-
1102(20)	2 rok	69 kvm	3,31	595.000:-	8.623:-	2.875:-
1201(21)	2 rok	69 kvm	3,31	630.000:-	9.130:-	2.875:-
1202(22)	2 rok	69 kvm	3,31	630.000:-	9.130:-	2.875:-
1301(23)	2 rok	69 kvm	3,31	630.000:-	9.130:-	2.875:-
1302(24)	2 rok	69 kvm	3,31	595.000:-	8.623:-	2.875:-
1401(25)	3 rok	85 kvm	4,07	980.000:-	11.529:-	3.542:-

Summa	2.086 kvm	100,00	21.383.000:-	86.916:-
-------	-----------	--------	--------------	----------

Affärslokaler

Nr	Yta	Hyra/mån
1022	42 kvm	4.000:-
1046	50 kvm	3.000:-
1048	130 kvm	10.500:-
Summa	222 kvm	17.500:-

Lagerlokal

Nr	Yta	Hyra/mån
1045	225 kvm	2.500:-

H. Ekonomisk Prognos

INTÄKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Avgift bostad	1 043 000	1 063 860	1 085 137	1 106 840	1 128 977	1 151 556	1 174 587	1 198 079	1 222 041	1 246 481	1 271 411
Hyra affärslokaler	210 000	214 200	218 484	222 854	227 311	231 857	236 494	241 224	246 048	250 969	255 988
Hyra lagerlokaler	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Hyra p-platser	91 200	93 024	94 884	96 782	98 718	100 692	102 706	104 760	106 855	108 992	111 172
Summa	1 374 200	1 401 684	1 429 717	1 458 312	1 487 479	1 517 227	1 547 572	1 578 524	1 610 094	1 642 295	1 675 141
KOSTNADER											
Ränta	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680	544 680
Avskrivning	140 000	140 000	140 000	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250
Driftkostnader	555 000	566 100	577 422	588 970	600 750	612 765	625 020	637 521	650 271	663 277	676 542
Fasighetsavgift	34 200	34 884	35 582	36 293	37 019	37 760	38 515	39 285	40 071	40 872	41 690
Fasighetskostn.	13 440	13 709	13 983	14 263	14 548	14 839	15 136	15 438	15 747	16 062	16 383
Underhållsfond	85 620	87 332	89 079	90 861	92 678	94 531	96 422	98 351	100 317	102 324	104 370
Summa	1 372 940	1 386 705	1 400 746	1 445 317	1 459 925	1 474 825	1 490 023	1 505 525	1 521 536	1 537 465	1 553 915
RESULTAT	1 261	14 979	28 971	12 995	27 554	42 402	57 549	72 999	88 758	104 830	121 226
LIKVIDITET											
Kassa	100 000										
Avskrivning	140 000	140 000	140 000	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250	170 250
Underhållsfond	85 620	87 332	89 079	90 861	92 678	94 531	96 422	98 351	100 317	102 324	104 370
Renovering				-715 000							
Resultat	1 260	14 979	28 971	12 995	27 554	42 402	57 549	72 999	88 758	104 830	121 226
Likviditet	326 880	326 880	326 880	326 880	326 880	326 880	326 880	326 880	326 880	326 880	326 880
Ack. likviditet	326 880	569 191	827 241	386 347	676 829	984 012	1 308 233	1 649 833	2 009 158	2 386 562	2 782 408

H. EKONOMISK PROGNOSS

Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

Avgift bostad, höjning år 1-11:	2,00%
Hyra affärslokal, höjning år 1-11:	2,00%
Hyra lagerlokal, höjning år 1-11:	2,00%
Hyra parkeringsplatser, år 1-11:	2,00%
Ränta i snitt, år 1-11:	4,00%
Driftskostnad, höjning år 1-11:	2,00%
Fastighetsavgift, höjning år 1-11:	2,00%
Fastighetsskatt, höjning år 1-11:	2,00%
Underhållsfond, höjning år 1-11:	2,00%

Ingen ränta på kassan har tagits med i beräkningen.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Årsavgift om per kvm:	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År11
Kalkylens inflationsmål och:							
1.Kalkylens ränta	500	510	520	531	541	552	607
2.Kalkylens ränta +1%	565	575	585	596	606	617	672
3.Kalkylens ränta +2%	631	641	651	662	672	683	738
4.Kalkylens ränta +3%	696	706	716	727	737	748	803
5.Kalkylens ränta -1%	435	445	455	466	476	487	542
Kalkylens räntenivå och kalkylens:							
6.Inflationsmål +1%	505	515	525	536	546	558	613
7.Inflationsmål +2%	515	520	530	541	552	563	619

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med det 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.

Eventuellt kommer en avgift att tas ut vid nyttjande av bastun.

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad se till att hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

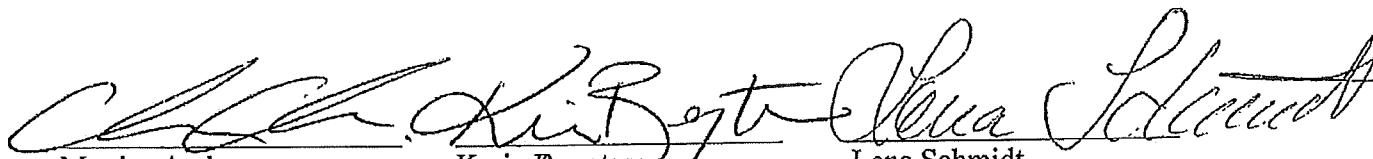
Bostadsrättsinnehavaren har eget elabonnemang.

De i denna ekonomiska plan 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 framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Gävle 2014-03-20

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN CONCORDIA I GEFLE


Mattias Andersson Karin Bengtsson Lena Schmidt

2014041408089

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Concordia i Gefle*, Gävle kommun, organisationsnummer 769626-8734 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.

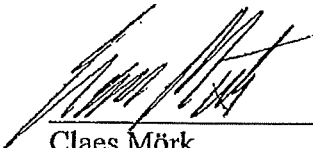
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

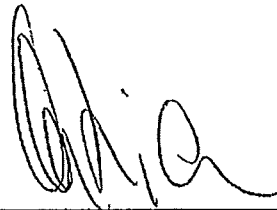
Ekonomisk plan
Stadgar registrerade 2014-03-14
Registreringsbevis
Protokoll extra stämma 2014-02-22
Besiktningssprotokoll Anticimex AB.2013-10-16
Fastighetsinformation
Bankoffert
Tomtkarta
Offerter målning mm

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 2014-03-31



Claes Mörk
Jur.kand.



Ole Lien
Byggnadsingenjör

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