

2020052905061

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ISLANDSPLAN I GÄVLE

Organisationsnummer 769638-2311

Gävle kommun

Gävle 2020-05-16



Joseph Muhumuza



Adam Källberg



Andreas Tano

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Fastighetsrättsliga åtgärder	5
4. Rättigheter och grunduppgifter	5
5. Planer och bestämmelser	5
6. Servitut	5
7. Försäkring	5
8. Utförda renoveringar	5
9. Kortfattad rumsbeskrivning	5
10. Framtida renoveringar	6
11. Utförda besiktningar	6
12. Taxeringsvärde	6
13. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
14. Finansieringsplan	6
15. Beräkning av föreningens årliga kostnader	7,8
16. Beräkning av föreningens årliga intäkter	8
17. Nyckeltal	8
18. Lägenhetsförteckning	9
19. Uppmätning av ytor	9
20. Tillkommande kostnader för el och hemförsäkring	9
21. Ekonomisk prognos	10
22. Likviditetsprognos	11
23. Kassaflödesprognos	12
24. Känslighetsanalys I. Ränte –och inflationsförändring	13
25. Känslighetsanalys II. Anslutningsgrad 100%	14
26. Känslighetsanalys II. Anslutningsgrad 90%	15
27. Känslighetsanalys II. Anslutningsgrad 80%	16
28. Särskilda förhållanden	17
Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.	



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Islandsplan i Gävle med organisationsnummer 769638-2311, som registrerades hos Bolagsverket 2019-12-18, har enligt stadgarna till 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 ska användas som komplement till bostad och lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person kan vara medlem.

För att föreningen ska bedrivas som en "äkt" bostadsrättsförening för inte föreningens verksamhet till med än 40% bestå av juridisk person. Föreningen ska bedrivas som en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsägaren och hyresgästerna har under hösten/vintern 2019-2020, påbörjat diskussionen kring möjligheten att ombilda fastigheten från hyresrätt till bostadsrätt. Det finns 22 st lägenheter i byggnaden. Delar av dessa lägenheter och delar av byggnaden kommer att renoveras under 2020. Föreningen tillträder fastigheten så snart renoveringen blivit färdigställd och godkänd slutbesiktning erhållits.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Tidpunkt för upplåtelse och tillträde beräknas ske 2020-12-01.

Samtliga lägenheter renoveras med nya kök och nya badrum. Ny elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Ny elledning (stiga) till varje lägenhet. Nya vatten och avloppsledningar. Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Målning av trapphusen. Nya fönster och nya balkongdörrar. Nytt yttertak. Asfaltering av gårdsplan samt målning av p-platser. Nybyggnad sophus. Renovering av tvättstugans ytskikt och nya maskiner fasadrenovering och balkongrenovering.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifter i planen grundar sig på föreningens fastighetsförvärv avseende; köpeskilling för aktier, köpeskilling för fastigheten, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, kostnad för intygsgivning, kostnad för besiktning, kostnad för ekonomisk plan, kostnad för utbildning, kostnad för ovan nämnda renoveringsarbeten, samt övriga kostnader som kan uppkomma i samband med utbildningen. Angiven anskaffningskostnad är sålunda föreningens slutliga anskaffningskostnad.

Beräkning av föreningens kapitalkostnader grundar sig på offert från bank. Beräkning av driftkostnader avseende; värme, vatten, sophämtning, fastighetsförsäkring grundar sig på uppgifter från säljaren.

Bostadsrättsföreningen erhåller av säljaren Kr. 50.000:- på tillträdesdagen som kassa. Detta belopp ingår inte i Föreningens anskaffningskostnad. Beloppet utbetalas från Säljaren till Föreningens konto på tillträdesdagen.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Gävle Brynäs 11:6, genom köp av samtliga aktier i Bolaget Islandsplan AB, org.nummer 559251-6248. Härfter kommer föreningen att förvärva fastigheten av Bolaget, varefter Bolaget likvideras. Förvärvet av fastigheten kommer att ske 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 köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust motsvarar 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 och 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, köpeskillingen i sin helhet bli föremål för beskattning.

I sammanhanget erinras dock 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.

Bokfört fastighetsvärde 16.200.000 kr

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning:	Gävle Brynäs 11:6
Fastighetens adress:	Södra Fiskargatan 6 A-B, Brynäsgratan 4, 802 80 Gävle
Tomtareal:	1.629 kvm (friköpt)
Antal lägenheter:	22 st
Bostadsyta:	1.741 kvm
Antal lokaler:	2 st
Lokalernas yta:	139 kvm
Byggnadsår:	1946
Renoveringsår:	2020
Antal våningar:	4
Källarvåning:	Ja
Vindsvåning:	Ja
Grund:	Betong
Stomme:	Betong
Fasad:	Puts
Fönster:	Treglas
Yttertak:	Tegel

Installationer:

Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Värme:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdreg
TV/Tele/Internet:	Comhem

Gemsamma anordningar:

Hushållssopor finns i separat byggnad på gården.

Gemensamma anordningar på tomtmark:

Det finns 18 st parkeringsplatser att hyra av föreningen.

Gemensamma utrymmen:

I källarvåningen finns tvättstuga och torkrum. Cykelrum.



3. FASTIGHETSRETTSLIGA ÅTGÄRDER

Tomtmätning	1945-01-30	akt nr 2180-5512
Sammanläggning	1945-02-20	
Fastighetsreglering	2009-09-07	akt nr 2180k-25491

4. RÄTTIGHETER OCH GRUNDUPPGIFTER

Last	Ledningsrätt	VA-ledning	akt nr 2180k-25273.1
Last	Ledningsrätt	Fjärrvärme	akt nr 2180k-25491.1
Last	Ledningsrätt	Elledning	akt nr 2180k-25491.2

5. PLANER OCH BESTÄMMELSER

Stadsplan	1978-05-24	akt nr 21-78:1012
Detaljplan	2008-04-23	akt nr 2180k-25224
Fornlämning	2006-04-06	akt nr 2405:0051:0001

6. SERVITUT

Det finns inga servitut på fastigheten.

7. FÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad med ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg betalas av bostadsättshavaren.

8. UTFÖRDA RENOVERINGAR

2020: Samtliga lägenheter renoveras med nya kök och nya badrum. Ny elcentral med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Ny elledning (stiga) till varje lägenhet. Nya vatten och avloppsledningar. Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna. Målning av trapphusen. Nya fönster och nya balkongdörrar. Nytt yttertak. Asfaltering av gårdsplan samt målning av parkeringsplatser. Nybyggnad sophus. Renovering av tvättstugans ytskikt och nya maskiner, fasadrenovering och balkongrenovering.

9. KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

2020:

Kök:

Ny skåpinredning. Spishäll. Kolfilterfläkt. Kyl/frys i rostfritt. Inbyggd ugn i rostfritt. Diskmaskin i rostfritt. Rostfri diskbänk. Kakel över diskbänken. Bänkbelysning.

Badrum:

Klinkergolv, golvvärme, elslinga. Kaklade väggar. Infällda spotlights i innertaket. Wc-stol. Tvättställ. Duschblandare.

10. FRAMTIDA RENOVERINGAR

Renovering av entrépartierna

11. UTFÖRDA BESIKTNINGAR

OVK-besiktning: 2018-01-15. Giltig till 2024-01-15.
 Energideklaration: 2020-04-23. Giltig till 2030-04-23.

12. TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsenhet: 321 – Hyreshusenhet, bostäder och lokaler. Taxering genomförd 2019

Markvärde	2.345.000 kr
Byggnadsvärde	8.087.000 kr
Summa taxeringsvärde	10.432.000 kr

13. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Preliminär köpeskilling för aktier	35.454.100 kr
Preliminär köpeskilling för fastigheten	16.200.000 kr
Lagfartskostnad	243.825 kr
Pantbrevskostnad	57.075 kr
Kostnad för intygsgivare	45.000 kr
Kostnad ombildning/ekonomisk plan	500.000 kr

Summa slutlig anskaffningskostnad	52.500.000 kr
--	----------------------

Not:

Den ovan beräknade pantbrevskostnaden grundar sig på att nytt pantbrev tas ut på 2.835.000 kr (mellanskillnad på befintliga pantbrev 18.325.000 kr och nytt pantbrev inom 21.160.000 kr). För den händelse att inte samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt på tillträdesdagen och föreningen måste finansiera de osålda lägenheterna med lån i fastigheten. Föreningen får i det fallet betala nya pantbrev som tas ut överstigande 21.160.000 kr.

14. FINANSIERINGSPLAN

Lån	21.160.000 kr
Insatser	31.340.000 kr
Summa finansiering	52.500.000 kr

15. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens räntekostnad har beräknats på en snittränta om 2,50% per år. Rak amortering med 1% av skuldbeloppet per år. Pantbrev som säkerhet i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Bottenlån	21.160.000 kr	Ej fastställd	2,50%	529.000 kr
Summa				529.000 kr
Amortering				211.600 kr
Räntekostnad				529.000 kr
Summa beräknad amortering och räntekostnad				740.600 kr

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1990:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat och inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan. Underlag för avskrivning grundar sig på 70% av föreningens anskaffningskostnad dvs 36.750.000 kr. Avskrivningsmetod K3.

Underlag för avskrivning	36.750.000 kr
Avskrivningsbelopp år 1	367.500 kr

Föreningen tar inte ut årsavgift för att täcka kostnader hänförliga till avskrivningar. Årsavgiften täcker kostnad för föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering och avsättning till fonder.

Driftskostnader

Värme	250.000 kr
Vatten och avlopp	70.000 kr
Fastighetsel	30.000 kr
Sophämtning	30.000 kr
Trappstädning	40.000 kr
Snöröjning	30.000 kr
Fastighetsförsäkring	40.000 kr.
Ekonomisk förvaltning	40.000 kr

Summa driftskostnader	530.000 kr
------------------------------	-------------------

Övriga kostnader

Fastighetsavgift, bostäder	31.130 kr
Fastighetsskatt, lokal	6.540 kr
Avsättning yttre fond	70.000 kr
Dispositionsfond	8.944 kr

Summa övriga kostnader	116.614kr
-------------------------------	------------------

Summa kapitalkostnader, driftskostnader och övriga kostnader	1.387.214kr
---	--------------------

dm AP


Not:

Inom föreningen ska det bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med underhållsplanen. De överskott som kan uppstå för föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden. Till dess att underhållsplan tagits fram, sker avsättning till den yttre fonden med minst 40 kr per kvm.

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal och bekostar:**-Hushållsel****-TV/Telefon/Internet****-Hemförsäkring och bostadsrättstillägg****16. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Avgift bostad 625 kr x 1.741 kvm	1.088.125 kr
Hyra lokal	147.889 kr
Hyra parkeringsplatser	151.200 kr
Summa intäkter	1.387.214 kr

17. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm, bostad	30.155 kr
Anskaffningskostnad per kvm, bostad och lokal	27.926 kr
Insats per kvm i snitt, bostad	18.001 kr
Insats per kvm i snitt, bostad och lokal	16.670 kr
Lån per kvm, bostad	12.154 kr
Lån per kvm, bostad och lokal	11.255 kr
Ränta per kvm	281 kr
Amortering per kvm	113 kr
Avskrivning per kvm	195 kr
Driftkostnad per kvm	282 kr
Avsättning yttre fond per kvm	40 kr
Dispositionsfond per kvm	5 kr
Kassaflöde per kvm	45 kr
Avgift per kvm	625 kr
Lån i %	40%
Insats i %	60%

18. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Brynäsgratan 4				Marknads				
Lgh nr	Stl	Yta	Andel	värde	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån	Balkong
1001-01	3 rok	66 kvm	3,79	1.590.000	1.272.000	19.273	3.438	1 balkong
1002-02	4 rok	79 kvm	4,54	1.825.000	1.460.000	18.481	4.115	1 balkong
1101-03	3 rok	66 kvm	3,79	1.620.000	1.296.000	19.636	3.438	1 balkong
1102-04	4 rok	79 kvm	4,54	1.855.000	1.484.000	18.785	4.115	1 balkong
1201-05	3 rok	66 kvm	3,79	1.650.000	1.320.000	20.000	3.438	1 balkong
1202-06	4 rok	79 kvm	4,54	1.885.000	1.508.000	19.089	4.115	1 balkong
1301-07	3 rok	66 kvm	3,79	1.650.000	1.320.000	20.000	3.438	1 balkong
1302-08	4 rok	79 kvm	4,54	1.885.000	1.508.000	19.089	4.115	1 balkong

Södra Fiskargatan 6 A				Marknads				
Lgh nr	Stl	Yta	Andel	värde	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån	Balkong
1001-09	2 rok	57 kvm	3,27	1.370.000	1.096.000	19.228	2.969	-----
1002-10	2 rok	60 kvm	3,79	1.410.000	1.128.000	18.800	3.125	-----
1003-11	3 rok	66 kvm	3,79	1.490.000	1.192.000	18.061	3.438	-----
1101-12	5 rok	143 kvm	8,21	2.490.000	1.992.000	13.930	7.448	2balkonger
1102-13	2 rok	57 kvm	3,27	1.510.000	1.208.000	21.193	2.969	1 balkong
1201-14	5 rok	143 kvm	8,21	2.490.000	1.992.000	13.930	7.448	2balkonger
1202-15	2 rok	57 kvm	3,27	1.540.000	1.232.000	21.614	2.969	1 balkong
1301-16	5 rok	143 kvm	8,21	2.490.000	1.992.000	13.930	7.448	2balkonger

Södra Fiskargatan 6 B				Marknads				
Lgh nr	Stl	Yta	Andel	värde	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån	Balkong
1001-17	4 rok	79 kvm	3,79	1.825.000	1.460.000	18.481	4.115	1 balkong
1002-18	3 rok	66 kvm	4,54	1.590.000	1.272.000	19.273	3.438	1 balkong
1101-19	4 rok	79 kvm	3,79	1.855.000	1.484.000	18.785	4.115	1 balkong
1102-20	3 rok	66 kvm	4,54	1.620.000	1.296.000	19.636	3.438	1 balkong
1201-21	4 rok	79 kvm	3,79	1.885.000	1.508.000	19.089	4.115	1 balkong
1202-22	3 rok	66 kvm	4,54	1.650.000	1.320.000	20.000	3.438	1 balkong
Summa		1.741 kvm	100,00	39.175.000	31.340.000		90.677	

Lokal	Yta	Hyra/mån						
0001	50 kvm						4.176	
0002	89 kvm						8.148	
Summa	139 kvm						12.324	

19. UPPMÄTNING AV YTOR

Lägenheterna och lokalerna är uppmätt på ritning.

20. TILLKOMMANDE KOSTNADER FÖR EL OCH HEMFÖRSÄKRING

Bostadsrättshavaren har eget abonnemang på el och betalar hemförsäkring och bostadsrättstillägg. Beroende av storlek på lägenheterna uppskattas kostnad för el från 300 kr till 700 kr per månad samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg från 150 kr till 300 kr per månad.

21. EKONOMISK PROGNOS

Intäkter	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Arsavgift	1.088.125	1.109.888	1.132.085	1.154.727	1.177.821	1.201.378	1.225.405	1.249.914	1.274.912	1.300.410	1.326.418
Hyra lokal	147.889	150.847	153.864	156.941	160.080	163.381	166.547	169.878	173.276	176.741	180.276
Hyra p-plats	151.200	154.224	157.308	160.456	163.665	166.938	170.277	173.683	177.156	180.700	184.314
Summa	1.387.214	1.414.959	1.443.257	1.472.124	1.501.566	1.531.697	1.562.229	1.593.475	1.625.344	1.657.851	1.691.008

Kostnader	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Ränta	529.000	523.710	518.420	513.130	507.840	502.550	497.260	491.970	486.680	481.390	476.100
Amortering	211.600	211.600	211.600	211.600	211.600	211.600	211.600	211.600	211.600	211.600	211.600
Driftskostnad	530.000	540.600	551.412	562.440	573.689	585.163	596.866	608.803	620.979	633.399	646.067
Fastavgift	31.130	31.752	32.388	33.035	33.696	34.370	35.057	35.759	36.474	37.203	37.947
Fastskatt	6.540	6.671	6.804	6.940	7.079	7.220	7.365	7.512	7.662	7.816	7.972
Yttre fond	70.000	71.400	72.828	74.285	75.770	77.286	78.831	80.408	82.016	83.656	85.330
Disp.fond	8.944	9.123	9.305	9.491	9.681	9.875	10.072	10.274	10.479	10.689	10.902
Summa	1.387.214	1.394.856	1.402.757	1.410.921	1.419.355	1.428.064	1.437.051	1.446.326	1.455.890	1.465.753	1.475.918

Resultat	0	+20.103	+40.500	+61.203	+82.211	+103.633	+125.178	+147.149	+169.454	+192.098	+215.090
----------	---	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Bokföringsmässigt

Underskott	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Planenlig avskrivning	-367.500	-367.500	-367.500	-367.500	-367.500	-367.500	-367.500	-367.500	-367.500	-367.500	-367.500
Aterläggning amortering	+211.600	+211.600	+211.600	+211.600	+211.600	+211.600	+211.600	+211.600	+211.600	+211.600	+211.600
Aterläggning resultat	0	+20.103	+40.500	+61.203	+82.211	+103.633	+125.178	+147.149	+169.454	+192.098	+215.090
Bokförings-Mässigt Underskott/Överskott	-155.900	-135.797	-115.400	-94.697	-73.689	-52.267	-30.722	-8.751	+13.554	+36.198	+59.190

22. LIKVIDITETSPROGNOS

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Ing.kassa	50.000										
Yttre fond	70.000	71.400	72.828	74.285	75.770	77.286	78.831	80.408	82.016	83.656	85.330
Disp.fond	8.944	9.123	9.305	9.491	9.681	9.875	10.072	10.274	10.479	10.689	10.902
Resultat	0	20.103	40.500	61.203	82.211	103.633	125.178	147.149	169.454	192.098	215.090
Likviditet	128.944	128.944	229.570	352.203	497.182	664.844	855.638	1.069.719	1.307.550	1.569.499	1.855.942
Ack.likvilditet	+128.944	+229.570	+352.203	+497.182	+664.844	+855.638	+1.069.719	+1.307.550	+1.569.499	+1.855.942	+2.167.264

Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

Årsavgift år 1-11, höjning: 2,00% per år
 Hyra lokal år 1-11, höjning: 2,00% per år
 Hyra p-plats år 1-11, höjning: 2,00% per år
 Räntekostnad, år 1-11: 2,50%
 Driftkostnad år 1-11, höjning: 2,00% per år
 Fastighetsavgift år 1-11, höjning: 2,00% per år
 Fastighetsskatt, år 1-11, höjning: 2,00% per år
 Yttre fond, år 1-11, höjning: 2,00% per år
 Disp.fond, år 1-11, höjning: 2,00% per år

Ingen ränta på kassan har tagits med i beräkningen.

Amortering:

Rak amortering på 100 år: 211.600 kr per år

Föreningens fastighetslån år 1: 21.160.000 kr
 Föreningens fastighetslån år 11: 19.044.000 kr

Ränta:

Den beräknade räntekostnaden i kalkylen motsvarar en bindningstid på mer än 10 år. Ränteovert från Handelsbanken 2020-04-15.
 3mån=1,25%, 1år=1,27%, 2år=1,26%, 3år=1,28%,
 4år=1,31%, 5år=1,33%, 8år=1,56%, 10år=1,68%

23. KASSAFLÖDESPROGNOS

Intäkter	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Arsavgift	1.088.125	1.109.888	1.132.085	1.154.727	1.177.821	1.201.378	1.225.405	1.249.914	1.274.912	1.300.410	1.326.418
Hyra lokal	147.889	150.847	153.864	156.941	160.080	163.381	166.547	169.878	173.276	176.741	180.276
Hyra p-plats	151.200	154.224	157.308	160.456	163.665	166.938	170.277	173.683	177.156	180.700	184.314
Summa	1.387.214	1.414.959	1.443.257	1.472.124	1.501.566	1.531.697	1.562.229	1.593.475	1.625.344	1.657.851	1.691.008

Utbetalning	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Ränta	529.000	523.710	518.420	513.130	507.840	502.550	497.260	491.970	486.680	481.390	476.100
Driftskostnad	530.000	540.600	551.412	562.440	573.689	585.163	596.866	608.803	620.979	633.399	646.067
Fastavgift	31.130	31.752	32.388	33.035	33.696	34.370	35.057	35.759	36.474	37.203	37.947
Fastskatt	6.540	6.671	6.804	6.940	7.079	7.220	7.365	7.512	7.662	7.816	7.972
Summa	1.096.670	1.102.733	1.109.024	1.115.545	1.122.304	1.129.303	1.136.548	1.144.044	1.151.795	1.159.808	1.168.086
Overskott	+290.544	+312.226	+334.233	+356.579	+379.262	+402.394	+425.681	+449.431	+473.549	+498.043	+522.922
Amortering	-211.600	-211.600	-211.600	-211.600	-211.600	-211.600	-211.600	-211.600	-211.600	-211.600	-211.600
Overskott	+78.944	+100.626	+122.633	+144.979	+167.662	+190.794	+214.081	+237.831	+261.949	+286.443	+311.322

24. KÄNSLIGHETSANALYS I RÄNTE – OCH INFLATIONSFÖRÄNDRING

Årsavgift om
(kr per kvm)

Kalkylens
inflationsmål
och:

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
1. Kalkylens Ränta	625	638	651	664	677	691	705	719	733	748	763
2. Kalkylens Ränta +1%	747	759	770	782	794	806	819	832	845	859	872
3. Kalkylens Ränta +2%	868	879	889	900	911	921	933	945	957	970	981
4. Kalkylens Ränta +3%	990	1.001	1.008	1.018	1.028	1.036	1.047	1.058	1.069	1.081	1.090
5. Kalkylens Ränta -1%	503	517	532	546	560	576	591	606	621	637	654

Kalkylens
räntenivå
och:

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
6. Inflation-mål +1%	631	644	658	671	684	698	712	726	740	755	771
7. Inflation-mål +2%	638	651	664	677	691	705	719	733	748	763	778

dm
tes

25. KÄNSLIGHETSANALYS II. ANSLUTNINGSGRAD 100%

Följande känslighetsanalyser utvisar de nödvändiga förändringar i årsavgiften vid olika anslutningsgrad: 100% anslutningsgrad innebär att samtliga lägenheter ombildas till bostadsrätt, 90% av den totala lägenhetsarean ombildas till bostadsrätt osv. Lokaler och parkeringsplatser räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att kassaflödet ska bli minst 0 kr varje år i kalkylen.

A. Anslutning 100%.

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Föreningens lån	21.160.000	20.984.400	20.736.800	20.525.200	20.313.600	20.102.000	19.890.400	19.678.800	19.467.200	19.255.600	19.044.000
Skuldsättning i %	40,30%	39,97%	39,50%	39,10%	38,69%	38,29%	37,89%	37,48%	37,08%	36,68%	36,27%
Räntekostnad	529.000	523.710	518.420	513.130	507.840	502.550	497.260	491.970	486.680	481.390	476.100
Övriga kostnader	567.670	579.023	590.604	602.416	614.464	626.754	639.289	652.075	665.116	678.419	691.987
Avsättning fonder och amortering	290.544	292.123	293.733	295.376	297.051	298.761	300.503	302.282	304.095	305.945	307.832
Summa	1.387.214	1.394.856	1.402.757	1.410.921	1.419.355	1.428.064	1.437.051	1.446.326	1.455.890	1.465.753	1.475.918
Årsavgift	1.088.125	1.109.888	1.132.085	1.154.727	1.177.821	1.201.378	1.225.405	1.249.914	1.274.912	1.300.410	1.326.418
Hyra lokal	147.889	150.847	153.864	156.941	160.080	163.381	166.547	169.878	173.276	176.741	180.276
Hyra p-plats	151.200	154.224	157.308	160.456	163.665	166.938	170.277	173.683	177.156	180.700	184.314
Summa	1.387.214	1.414.959	1.443.257	1.472.124	1.501.566	1.531.697	1.562.229	1.593.475	1.625.344	1.657.851	1.691.008
Resultat	0	+20.103	+40.500	+61.203	+82.211	+103.633	+125.178	+147.149	+169.454	+192.098	+215.090
Avgift per kvm bostad	625	638	651	664	677	691	705	719	733	748	763

26. KÄNSLIGHETSANALYS II. ANSLUTNINGSGRAD 90%

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Föreningens lån	24.294.000	24.044.060	23.794.120	23.544.180	23.294.240	23.044.300	22.794.360	22.544.420	22.294.480	22.044.540	21.794.600
Skuldsättning i %	46,27%	45,80%	45,32%	44,85%	44,37%	43,89%	43,42%	42,94%	42,47%	41,99%	41,51%
Räntekostnad	607.350	601.102	594.853	588.605	582.356	576.108	569.859	563.611	557.362	551.114	544.865
Övriga kostnader	567.670	579.023	590.604	602.416	614.464	626.754	639.289	652.074	665.116	678.418	691.987
Avsättning fonder och amortering	328.884	330.463	332.073	337.316	335.391	337.101	338.843	340.622	342.435	344.285	346.172
Summa	1.503.904	1.510.561	1.517.530	1.528.337	1.532.211	1.539.963	1.547.991	1.556.307	1.564.913	1.573.817	1.583.024
Årsavgift	979.313	998.899	1.018.877	1.039.255	1.060.040	1.081.241	1.102.866	1.124.923	1.147.421	1.170.369	1.193.776
Hyra lokal	147.889	150.847	153.864	156.941	160.080	163.381	166.547	169.878	173.276	176.741	180.276
Hyra p-plats	151.200	154.224	157.308	160.456	163.665	166.938	170.277	173.683	177.156	180.700	184.314
Hysesintäkt bostad	234.900	239.598	244.390	249.278	254.263	259.349	264.536	269.826	275.223	280.727	286.342
Summa	1.513.302	1.543.658	1.574.439	1.605.930	1.638.048	1.670.909	1.704.226	1.738.310	1.773.076	1.808.537	1.844.708
Överskott	+9.398	+33.097	+56.909	+77.593	+105.837	+130.946	+156.235	+182.003	+208.163	+234.720	+261.684
Underhåll hyreslägenhet	-5.220	-5.324	-5.430	-5.539	-5.650	-5.763	-5.878	-5.996	-6.116	-6.238	-6.363
Överskott	+4.178	+27.773	+51.479	+72.054	+100.187	+125.183	+150.357	+176.007	+202.047	+228.482	+255.321
Avgift per kvm bostad	625	637	650	663	676	690	704	718	732	747	762

s.15(17)

27. KÄNSLIGHETSANALYS II. ANSLUTNINGSGRAD 80%

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11
Föreningens lån	27.428.000	27.153.720	26.879.440	26.605.160	26.330.880	26.055.600	25.782.320	25.508.040	25.233.760	24.959.480	24.685.200
Skuldsättning i %	52,24%	51,72%	51,20%	50,68%	50,15%	49,63%	49,11%	48,59%	48,06%	47,54%	47,02%
Räntekostnad	685.700	678.843	671.986	665.129	658.272	651.390	644.558	637.701	630.844	623.987	617.130
Övriga kostnader	567.670	579.023	590.604	602.416	614.464	626.754	639.289	652.074	665.116	678.418	691.987
Avsättning fonder och amortering	353.224	354.803	356.403	358.056	359.731	361.441	363.183	364.962	366.775	368.625	370.512
Summa	1.606.594	1.612.669	1.618.993	1.625.601	1.632.467	1.639.585	1.647.030	1.654.737	1.662.735	1.671.230	1.679.629
Arsavgift	870.500	887.910	905.668	923.782	942.257	961.102	980.324	999.931	1.019.929	1.040.328	1.061.134
Hyra lokal	147.889	150.847	153.864	156.941	160.080	163.381	166.547	169.878	173.276	176.741	180.276
Hyra p-plats	151.200	154.224	157.308	160.456	163.665	166.938	170.277	173.683	177.156	180.700	184.314
Hysesinläkt bostad	469.800	479.176	488.780	498.556	508.527	518.697	529.071	539.653	550.446	561.454	572.684
Summa	1.639.389	1.672.157	1.685.620	1.739.735	1.774.529	1.810.118	1.846.219	1.883.145	1.920.807	1.959.223	1.998.408
Overskott	+32.795	+59.480	+66.627	+114.134	+142.062	+170.533	+199.189	+228.408	+258.072	+287.993	+318.779
Underhåll hyreslägenhet	-10.440	-10.649	-10.862	-11.079	-11.301	-11.527	-11.757	-11.992	-12.232	-12.477	-12.726
Overskott	+22.355	+48.831	+55.765	+103.055	+130.761	+159.006	+187.432	+216.416	+245.740	+275.516	+306.053
Avgift per kvm bostad	625	637	650	663	676	690	704	718	732	747	762

s.16(17)

28. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig av regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften så att inte föreningens ekonom skal äventyras.

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

Bostadsrättshavaren betalar kostnad för TV, hushållsel, internet, hemförsäkring och bostadsrättstillägg.

De i ekonomiska planen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m hänförs sig till vid denna tidpunkt kända förutsättningar.

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



Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Islandsplan i Gävle*, organisationsnummer 769638-2311, får härmed ge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en slutlig kostnad.

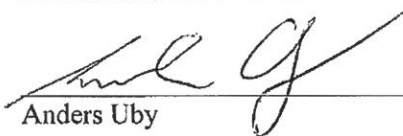
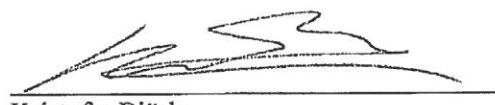
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka fastigheten.

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

I planen, som är daterad 2020-05-16, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2020-05-19


Anders Uby
Kristofer Björk

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Aktieöverlåtelseavtal i koncept
Bankoffert 2020-04-15
Ekonomisk plan
Energideklaration 2020-04-23
Entreprenadkontrakt (ABT 06) 2020-04-20
Hyresgästlista
Hyreskontrakt lokaler
Offert ekonomisk förvaltning 2020-03-18

Offert försäkring 2020-03-19
Registreringsbevis 2019-12-18
Protokoll OVK 2018-01-15
Stadgar 2019-12-18
Tomtkarta 2019-11-09
Utdrag ur Fastighetsregistret 2020-01-22