

Bolagsverket

851 81 Sundsvall
0771-670 670
www.bolagsverket.se

Bevis
Ekonomisk plan

865 P



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2016-03-14

Liza Gåfvert

Liza Gåfvert



1987-02-20

32.099-175-87

Den 20 februari 1987 har länsstyrelsen godkänt häri inneslutna med länsstyrelsens sigill genomdragna ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kapellet 5 i Visby i Gotlands kommun vilken plan ingivits i två exemplar. Föreningens styrelse skall hålla godkänd ekonomisk plan tillgänglig för den som vill ta del av planen.

Jämligt 5 § första stycket bostadsrättslagen (1971:479) lämnar länsstyrelsen föreningen tillstånd att upplåta bostadsrätt till bostadslägenhet.

Inträffar sedan ekonomisk plan upprättats förhållande som är av väsentlig betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet, får bostadsrätt ej vidare upplåtas förrän ny ekonomisk plan upprättats och godkänts.

Birgitta Nordén
byrådirektör



LÄNDSSTYRELSEN I GOTLANDS LÄN Förvaltningsavdelningen
Ink 87. 02. 20.
32099-175-87

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPELLET 5 I VISBY

INNEHÅLL

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetsförvärvet m.m
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- F. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- 1. Sammanställning över uppgifter om lägenheterna, andelstäld och avgifter
- 2. Besiktnings- och värderingsintyg
- 3. Enligt 4§ bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Sedan fastighetsägaren Bygg AB Granath & Pettersson försatts i konkurs har de boende i fastigheten Kapellet 5 i Visby beslutat att bilda en bostadsrättsförening i syfte att förvärva fastigheten.

Bostadsrättsföreningen Kapellet 5 i Visby har bildats den 23 augusti 1986. Föreningen har registrerats vid länsstyrelsen i Gotlands län den 29 september 1986. Organisationsnummer 716404-9749. Enligt föreningens stadgar har föreningen till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har till inskrivningsmyndigheten i Gotlands domsaga ingett intresseanmälan enligt 3 § lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Anmälan har antecknats i fastighetsboken den 29 oktober 1986.

Enligt överenskommelse med konkursförvaltaren kommer föreningen att förvärva fastigheten för en köpeskilling om 4.500.000 kronor. Tillträde planeras till den 1 mars 1987.

Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa genom konkursförvaltarens försorg. Vid tillträdet övertar bostadsrättsföreningen försäkringen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Kapellet 5 i Visby

Adress: Hamburgergränd 1 och S:t Hansgatan 28, 621 56 VISBY

Byggnadsår: Okänt. Senaste ombyggnad 1983-84

Taxeringsvärde: 1.275.000 kronor (År 1985)
varav byggnad 1.095.000 och
mark 180.000 kronor.

Allmänt: Trevåningshus med byggnadsyta
312 kvm och tomtarea 703,2 kvm
Atta bostadslägenheter och en
lokal.

<u>Lägenheter</u>	<u>Antal rum</u>	<u>Bostadsyta</u>	<u>Nuvarande hyresgäst</u>
1.	2 rum	53 kvm	Marja Karth
2.	4 rum	96 kvm	Nils och Maj-Britt Thalen
3.	3 rum	73 kvm	Mats Berggren
4.	2 rum	53 kvm	Tove Adman
5.	3 rum	97 kvm	Thomas och Joann Gerdin
6.	3 rum	84 kvm	Gunnel Ahrström
7.	1 rum	37,5 kvm	Lahja Berggren
8.	3 rum	101 kvm	Gill Jacobsson

Lokal

1 146 kvm Gotlands kommun

Nuvarande hyreskontrakt utgår 1990-12-31. Lokalen kommer även i fortsättningen att uthyras av bostadsrättsföreningen.

Gemensamma anordningar

Elpanna inmonterad 1984. Modern tvättstuga. Centralantenn. Grönytor och plats för cyklar på gården. Separata lägenhetsförråd i källaren.



C. FÖRENINGENS KOSTNADER FÖR KÖP AV FASTIGHET M.M

Fastighetsköp

Köpeskilling	4.500.000
Lagfartskostnader	<u>68.000</u>
	4.568.000

Bildande av bostadsrättsförening

Registreringskostnader, arvode, intyg enligt
4 § bostadsrättslagen 21.500

Inköp av värmepump

Inköp av anläggning, installation borning
m.m inkl moms 175.000

Summa kostnader

4.774.500



D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ARLIGA KOSTNADER

a. Kapitalkostnader

<u>Kreditinstitut</u>	<u>Belopp</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u>	<u>Årskostnad</u>
Stadshypotek ränta 12,25%	2.864.000	350.000	10.000	360.000
Länsbostadsnämnden ränta 9,70%	848.666	82.000	7.000	89.800
Länsbostadsnämnden ränta 9,70%	43.055	5.000	1.000	6.000
Länsbostadsnämnden ränte- o amorterings- fritt	216.000	-	-	-
Länsbostadsnämnden ränta 9,70%	120.000	11.700	3.200	14.900
Handelsbanken x) ränta 11,75%	175.000	20.800	9.000	29.800
<u>Summa lån</u>	<u>4.266.721</u>	<u>Årskostnad (brutto)</u>	<u>500.500</u>	
<u>Grundavgifter</u>	<u>497.779</u>	<u>Räntebidrag</u>	<u>./.310.000</u>	
<u>Summa kapital</u>	<u>4.764.500</u>	<u>Årskostnad (netto)</u>	<u>190.500</u>	

Beträffande bostäder gäller att staten garanterar att summan räntekostnader för de delar av bottenlånet (Stadshypotek) och bostadslånet (Länsbostadsnämnden) som avser bostäder hålls på en särskild nivå oberoende av hur hög marknadsräntan är. Den av staten garanterade räntenivån kallas baskostnad. Staten fastställer vidare räntebidragstaket för underliggande kredit (Stadshypotek). Staten betalar mellanskillnaden mellan räntebidragstaket och den garanterade räntan i form av räntebidrag. Den garanterade räntenivån höjs årligen med 0,25%.

x) Avser lån för köp och installation av värmepump.

b. Avsättningar för underhåll

Enligt bostadsrättsföreningens stadga 38 § skall årlig avsättning ske till ytter reparationsfond med 0,3 % av fastighetens anskaffningskostnad.

Arlig avsättning	<u>13.500</u>
------------------	---------------

c. Driftskostnader

Uppvärmning (efter installation av värmepump), vatten, sopor och elström x)	36.000
Skatt	23.000
Administration och förvaltning	5.000
Löpande underhåll	10.000
Försäkring	<u>5.000</u>
	<u>79.000</u>

x) Hushållsström debiteras efter individuell mätning. Kostnaden betalas liksom tidigare av respektive lägenhets- och lokalinnehavare.

Sammanställning över föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader	190.500
Avsättningar	13.500
Driftskostnader	<u>79.000</u>
 <u>Summa kostnader</u>	 <u>283.000</u>

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som bestäms i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av dels medlemmarnas årsavgifter dels intäkter från uthyrning av fastighetens hyreslokal.

Föreningen erhåller staligt bidrag s.k hyresrabatt. Under 1986 erhöll fastighetsägaren 22.500 kronor. Enligt bestämmelserna skall minst hälften av bidraget fonderas. Det ursprungligen fastställda bidraget minskar med en femtedel varje år. Bidraget för 1987 torde uppgå till 15.000 kronor. Med hänsyn till att beloppet är av ringa storlek och att det successivt minskar kommer huvuddelen att fonderas av bostadsrättsföreningen för framtida nyttjande. Resterande del fördelar mellan föreningens medlemmar. Hyresrabatten medtages således inte bland de intäkter som skall täcka föreningens årliga kostnader.

Arsavgifterna för medlemmarna har fastställts med hänsyn till respektive lägenhets storlek i förhållande till fastighetens totala bostadsyta. Andelstal och grundavgifter har framräknats efter samma princip. Lägenheternas ytor, andelstal och avgifter framgår av bilaga 1.

Sammanställning av föreningens årliga intäkter

Arsavgifter	195.000
Hyresintäkter	83.000
Ränteintäkter	<u>5.000</u>
<u>Summa intäkter</u>	<u>283.000</u>

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem, som innehar bostadsrätt skall erlägga grundavgift och årsavgift med belopp som anges i bilaga 1 eller med belopp som styrelsen annorledes fastställer.
2. Några andra avgifter än de som anges i bilaga 1 erlägges ej. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som kan kräva höjningar av årsavgifter eller hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrätsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Visby den 31 januari 1987


Nils Thaleń Thomas Gerdin


Tove Adman
Tove Adman



SAMMANSTÄLLNING AV UPPGIFTER RÖRANDE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPELLET 5 I VISBY

Lgh	Innehavare	Antal rum	Bostadsyta	Andelstal	Grundavagift	Arsavgift	Månadsavgift
1.	Karth	2 rok	53 kvm	8,9150	44.575	17.384	1.450
2.	Thalen	4 rok	96 kvm	16,1480	80.740	31.448	2.625
3.	M. Berggren	3 rok	73 kvm	12.2792	61.396	23.944	1.995
4.	Adman	2 rok	53 kvm	8,9150	44.575	17.384	1.450
5.	Gerdin	3 rok	97 kvm	16,3162	81.581	31.816	2.650
6.	Ahrström	3 rok	84 kvm	14,1295	70.647	27.552	2.295
7.	L. Berggren	1 rok	37,5 kvm	6,3078	31.539	12.300	1.025
8.	Jacobsson	3 rok	101 kvm	16,9890	84.945	33.128	2.760
					<u>utjämning 2</u>	<u>utjämning 10</u>	
					500.000	195.000	

Enligt avsnitt D uppgår de sammanlagda grundavgifterna till 497.779 kronor. Detta belopp har avrundats till 500.000 kronor.



I N T Y G

Undertecknade, vilka för det ändamål, som avses i 4 § andra stycket Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAPELLET 5

med adress: Hamburgergränd 1, 621 56 VISBY

får härmed avgiva följande intyg.

De faktiska uppgifter, som lämnas i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar samt i övrigt med av oss kända förhållanden.

Planen innehåller uppgifter i samtliga hänseenden, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Stockholm den 4 februari 1987

Lars Lindmalm

Britt-Marie Skoglund

Av Bostadsstyrelsen förklarade behöriga med avseende å hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Intygsgivarnas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

Herrn Skoglund
Hägerstorgatan 1
121 42 Johannesbou

M. Skoglund
Gymnasivägen 5
121 42 Johannesbou

D 324-86

				Typekod		
<input checked="" type="checkbox"/> Fastighet (F) <input type="checkbox"/> Tomträtt (TR)				24		
Utdelningsadress (gata, box e.d.) C/o adv. Cläs Dalén		Registerbeteckning KAPELLET 5 i VISBY				
Ortsadress (postnummer och ortnamn) S:a Kyrkogatan 3, 621 56 Visby		Ort/Stadsdel Visby	Kommun Gotland			
Tfn bostaden (öven riktnummer)	Tfn arbetset (öven riktnummer)	Fastighetens besöksadress Hamburgergränd 1, S:t Hansgatan 28				
0498/ 480 75						
Uppdragsgivare (namn och fullständig postadress) KRONOFOGDEMYNDIGHETEN i VISBY						
Planbestämmelser				Fastställelsedatum av ålder bestående stadsplan		
<input checked="" type="checkbox"/> Stadsplan	<input type="checkbox"/> Byggn.-plan	<input type="checkbox"/> Utomplansbestämmelser	<input type="checkbox"/> Nybyggnadsförbud			
Tax-värde, kr	Totalt kronor	Markvärde kronor	Byggnadsvärde kronor			
1985	1.275.000	180.000	1.095.000			
Byggnaden uppförd/ombryggd, år	Antal våningar	Byggnadsarea (BYA) m ²	Antal hus	Tomtarea		
Okänt, 1984-85	3	312	1	703,2		
Byggnadens användningssätt överensstämmer med gällande plan						
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nej	Gällande upplåtelsestid t.o.m.		Aterstår år		
Bostadsläge						
<input checked="" type="checkbox"/> mycket gott	<input type="checkbox"/> gott	<input type="checkbox"/> mindre gott	<input type="checkbox"/> dåligt	Avgåld kronor/år		
Kontorsläge				Nästa avgåldsreglering är		
<input type="checkbox"/> mycket gott	<input checked="" type="checkbox"/> gott	<input type="checkbox"/> mindre gott	<input type="checkbox"/> dåligt	Andamål för tomträtsupplåtelse		
Affärsläge						
<input type="checkbox"/> mycket gott	<input type="checkbox"/> gott	<input checked="" type="checkbox"/> mindre gott	<input type="checkbox"/> dåligt			
UNDERRÄLL						
Yttertak						
<input checked="" type="checkbox"/> gott	<input type="checkbox"/> normalt	<input type="checkbox"/> eftersatt	<input type="checkbox"/> dåligt	Beräkn kostn kr		
Fasader						
<input checked="" type="checkbox"/> gott	<input type="checkbox"/> normalt	<input type="checkbox"/> eftersatt	<input type="checkbox"/> dåligt			
Balkonger						
<input type="checkbox"/> gott	<input type="checkbox"/> normalt	<input type="checkbox"/> eftersatt	<input type="checkbox"/> dåligt			
Plåtslageridetaljer						
<input type="checkbox"/> gott	<input type="checkbox"/> normalt	<input type="checkbox"/> eftersatt	<input type="checkbox"/> dåligt			
Utvändiga snickerier						
<input checked="" type="checkbox"/> gott	<input type="checkbox"/> normalt	<input type="checkbox"/> eftersatt	<input type="checkbox"/> dåligt			
Trappuppgångar						
<input checked="" type="checkbox"/> gott	<input type="checkbox"/> normalt	<input type="checkbox"/> eftersatt	<input type="checkbox"/> dåligt			
Lägenheter						
<input checked="" type="checkbox"/> gott	<input type="checkbox"/> normalt	<input type="checkbox"/> eftersatt	<input type="checkbox"/> dåligt			
Lokaler						
<input checked="" type="checkbox"/> gott	<input type="checkbox"/> normalt	<input type="checkbox"/> eftersatt	<input type="checkbox"/> dåligt			
FÖRDELNING BOSTÄDER/LOKALER						
Utrymme	Antal	Summa bruksarea m ²	Medelbruks- area m ²	DRIFT OCH UNDERHÅLL		
				Uppskattade kostnader per år.	Kronor/m ²	varav underhåll
Bostäder	8	<i>697,5</i>	76,8	65	5	39.992:-
Butiker + Lokal	1	<i>146</i>	146	65	5	9.490:-
Kontor						
Lager						
Garage						
SUMMA	—	<i>760,5</i>	—	—	—	49.490:-



KAPELLET 5 i VISBY

RÄNTABILITETSKALKYL

Hyror

Räntebidrag

Hyresbidrag

Drift och underhåll

Skatter

Hyreshusavgift

Tomrättsavgäld

Avsättningar (avskrivningar)

Hyresrisk

Hyresbidrag

SUMMA INTÄKTER =

Avkastningsvärde (efter 11,7 % kalkylränta)

Tillkommer

Avgår hyresrisk på lokal

UPPSKATTAT MARKNADSVÄRDE

KOMMENTAR TILL RÄNTABILITETSKALKYL (ex ränta på eget kapital och beräkning av avsättningar)

Gäller under förutsättning att bottenlån blir plaserade hos hypotek med ränta på ca 9,2% och 10,5%, i övrigt nu gällande villkor på lån.
Medieränta är 10,05 % vid lån i hypotek och 12,90% vid Byggnadskredetiv.
Kalkylränta bestämd till 11,7% p.g.a. möjligheten till plasering av lån.

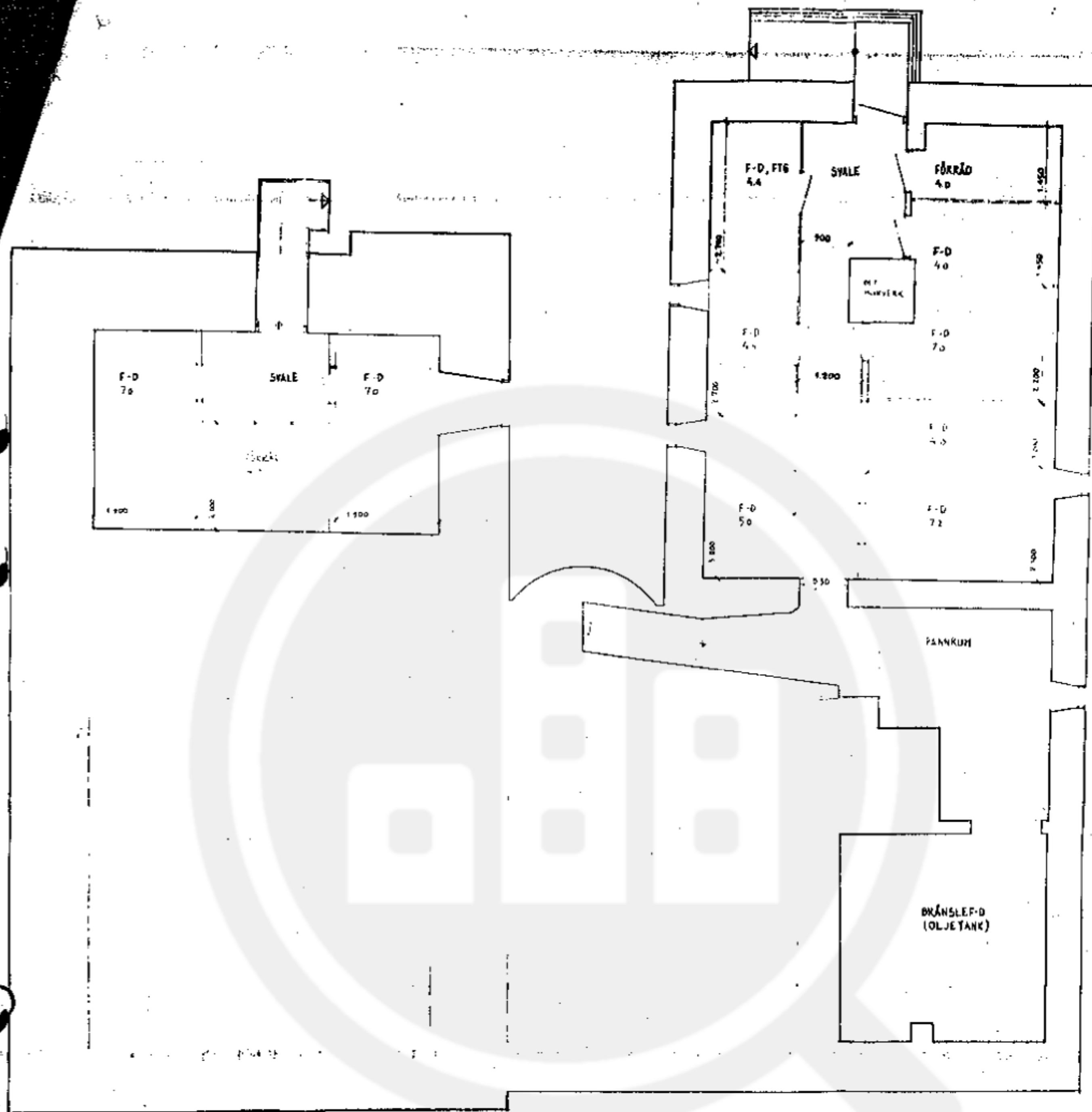
VÄRDEPÄVERKANDE FAKTORER (ex servitut, getukostnader)

Lån kronor 336.000:- / inom 4.380.000 är beroende av köpeskillingen om det får vara kvar som ränte och amorteringsfritt i 10 år

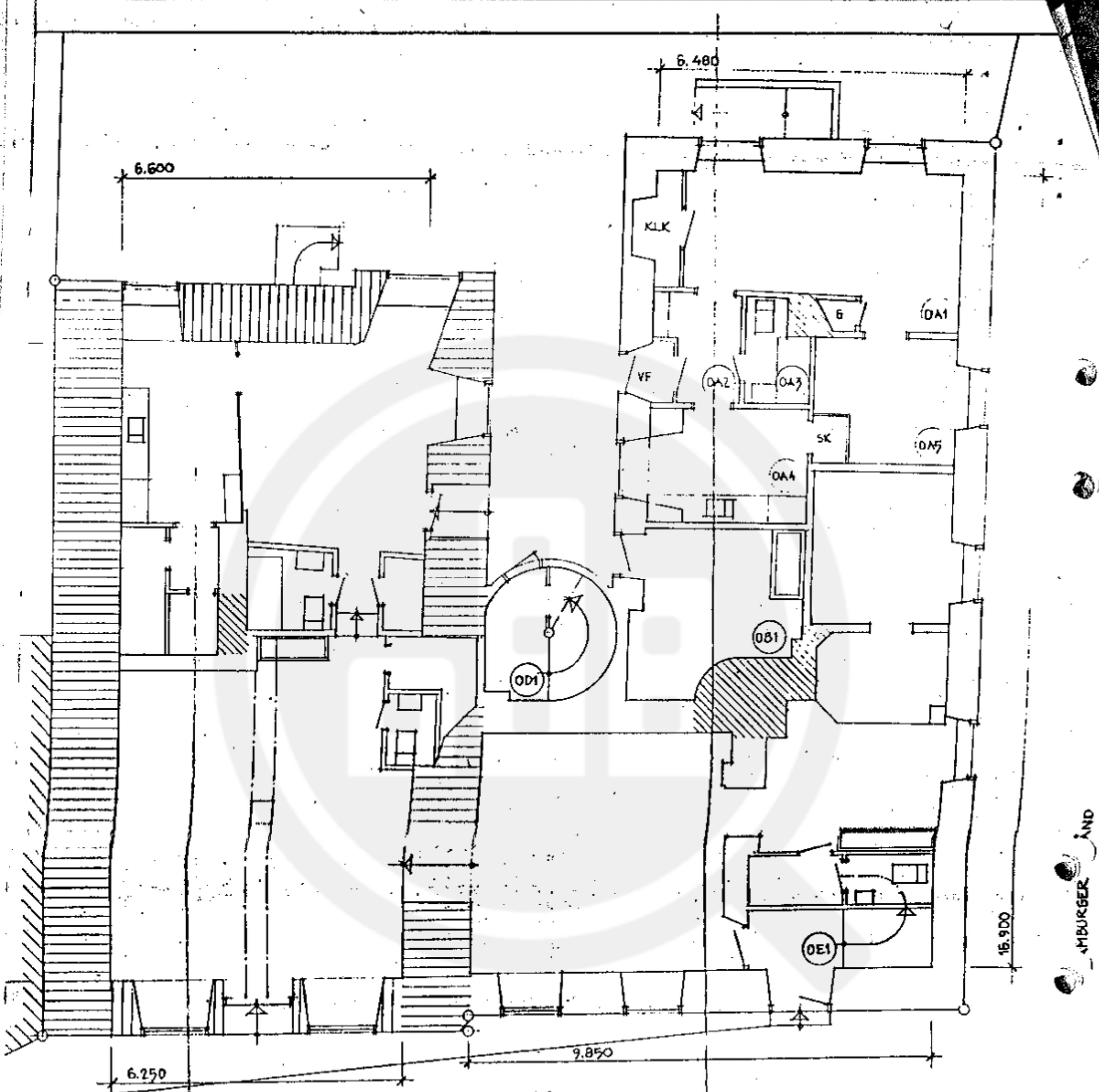
SAMMANFATTNING, av kommentarer till marknadsvärdet (här anges också senaste köpeskilling och år samt iakttagelser i övrigt)

Utlåtandet grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningstillfället, upplysningar och/eller erfarenhetsmässiga slutslutningar.
Utlåtandet kan ej läggas till grund för talan enligt jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt omfattande undersökningar och kontroller.

BESIKTNING UTFÖRD	Datum	Besiktningssman	Totalbelopp kronor	Totalbelopp kronor
	86-10-10	Per Calissendorff	306.225:-	
VÄRDERINGSMAN	Namn	Per Calissendorff	Title/Yrke	Värderingsman
	Postadress	Box 2012, 621 02 Visby	Tfn (även riktnr)	0498/ 186 00
	Ort och datum	Visby 1986-10-20	Underskrift	



PLAN KÄLLARE



PLAN BV

BRAP = 226,6
LGH. A = 45,1
LOKAL = 157,0

SIT HANS GATH

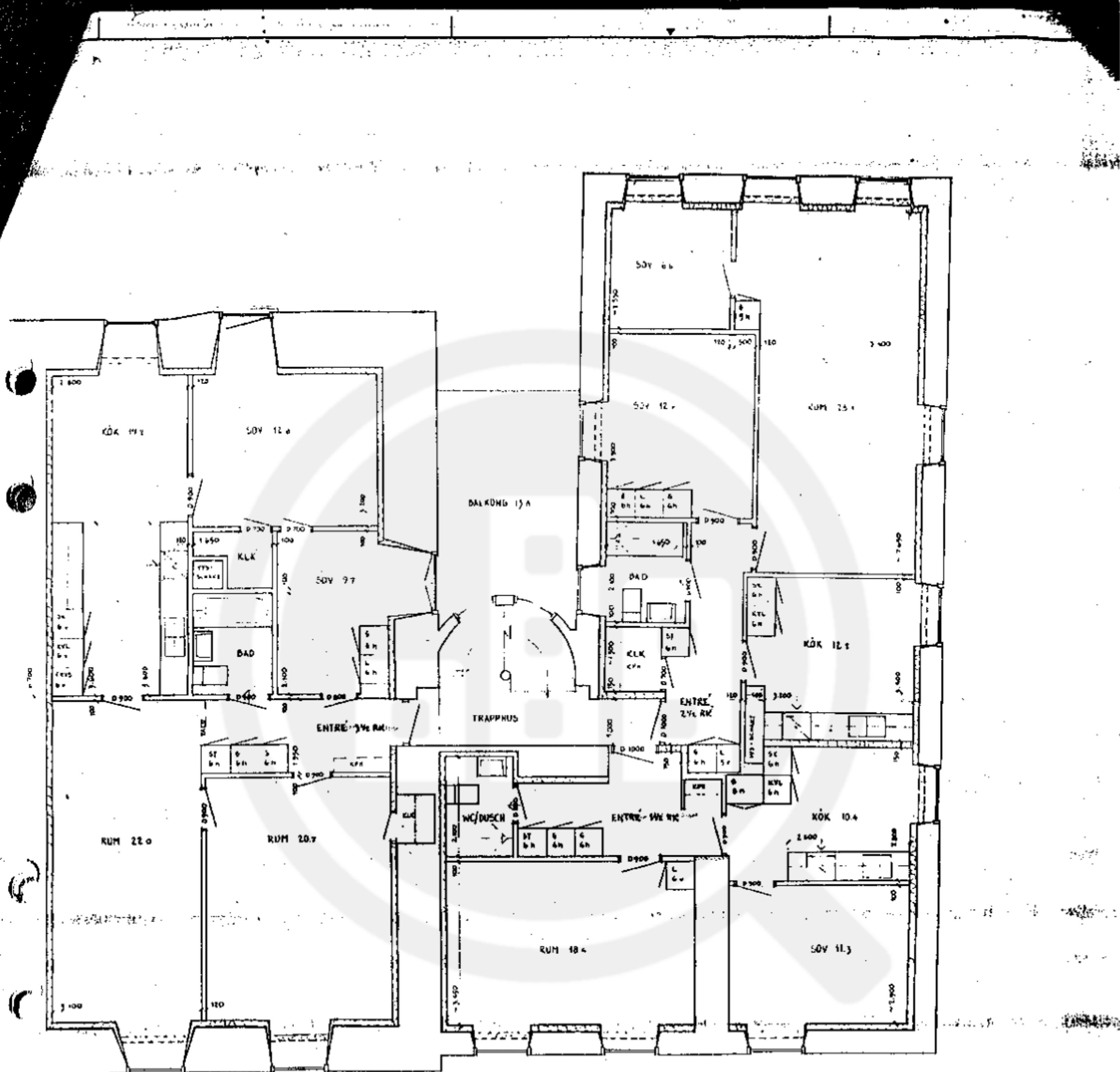
BYGGKONSULT

621 99 VISBY. 0498-620 18

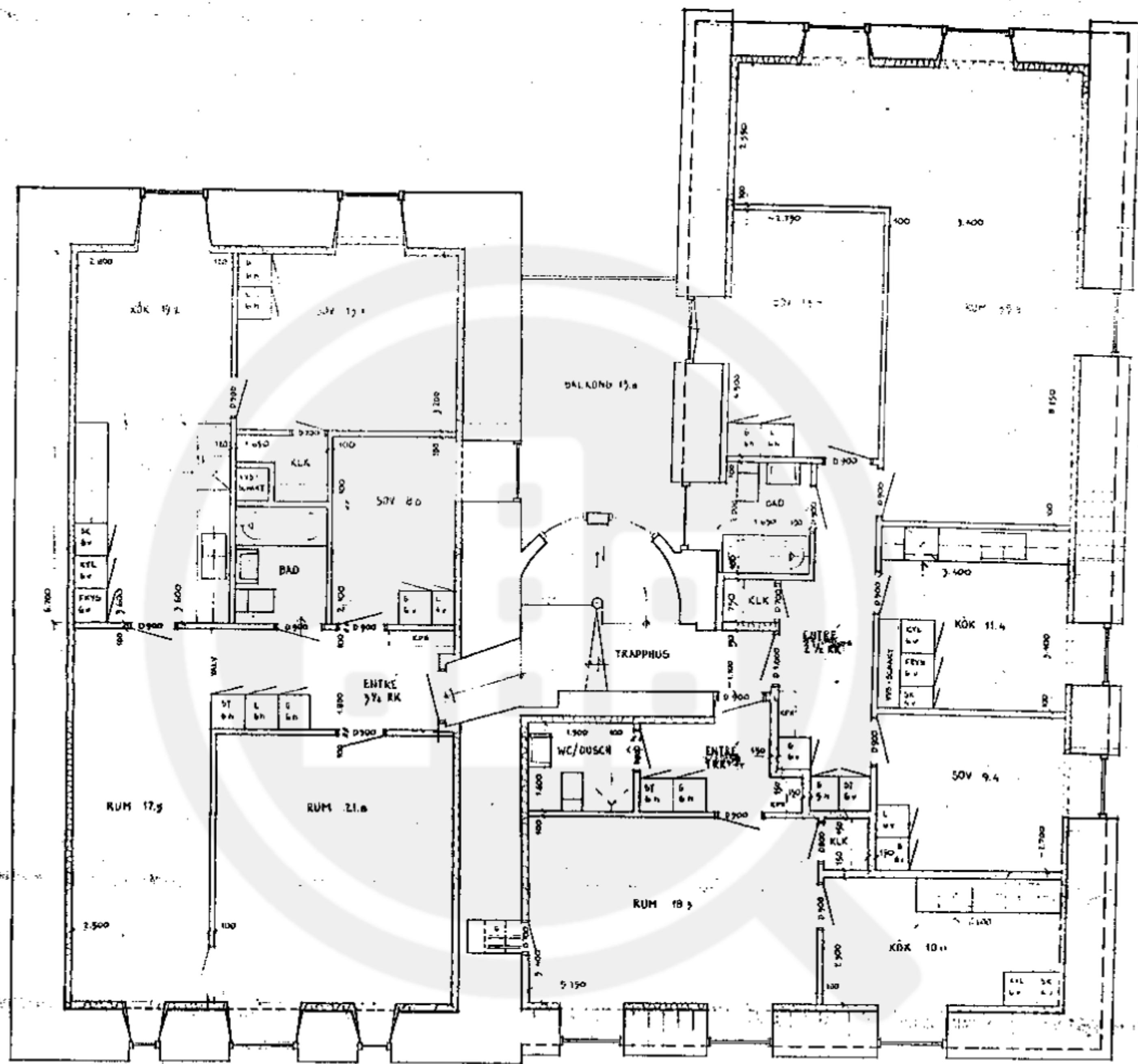
KONSTRUKTIONER. FASTIGHETSEKONOMI
BYGGNADSLÖVSHANDLINGAR.
BOSTADSLÄNEHANDLINGAR

VISBY 1982-11-20

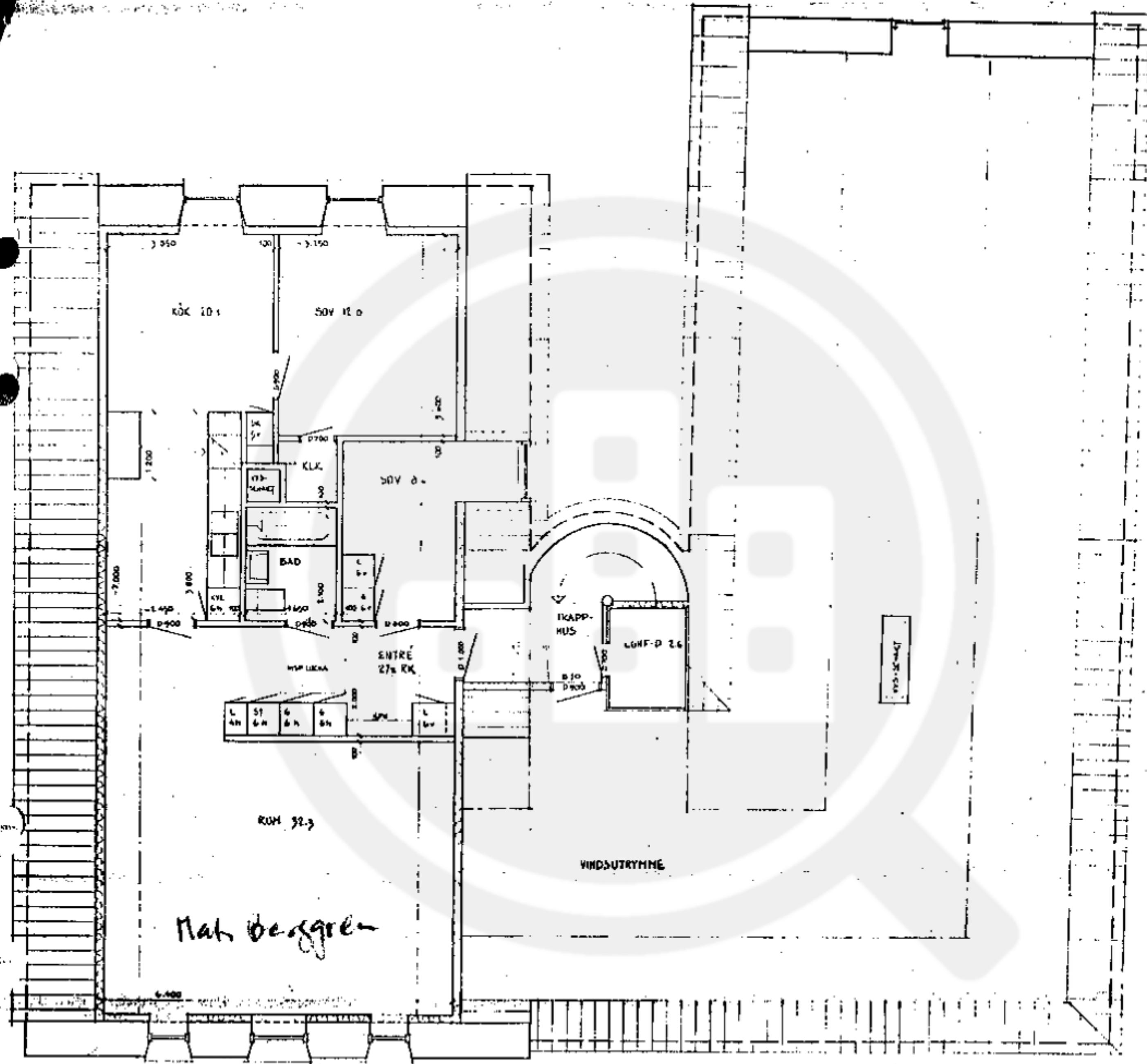
Björn Lindström CIV ING



AN VAN 1TR



PLAN VÅN 2 TR



PLAN VAN 3 TR

