



Länsstyrelsen

Gotlands län

och körkortsfunktionen

BESLUT

1992-09-08

610-3188-92

Bostadsrättsföreningen Gjutaren 5  
Österväg 5 c/o Klingvalls Ekonomi  
621 45 VISBY

Den 8 september 1992 har länsstyrelsen registrerat häri inneslutna med länsstyrelsens sigill genomdragna ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Gjutaren 5, org nr 716404-9699 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.

*Birgitta Nordén*  
Birgitta Nordén

BIL G HANDELS EKPLAN UTANGAR

Postadress

621 85 VISBY

Besöksadress

Söderväg 2

Telefon

0498-29 21 00

Telefax

0498-21 72 89

Postgiro

3 51 71 - 8

02. 03 05  
610-3188-92

## EKONOMISK PLAN FÖR

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GJUTAREN

(ORGNR 716404-9699)

I GOTLANDS KOMMUN OCH LÄN

#### HUVUDRUBRIKER

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter  
Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc samt boendekostnads kalkyl
- F. Särskilda förhållanden
- G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsföreningen Gjutaren i Gotlands kommun, som har registrerats 1986-03-13 hos länsstyrelsen i Gotlands län, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan begränsning.

Ekonomisk plan har antagits av styrelsen 1990-02-21 och registrerats av länsstyrelsen 1990-08-23. Inflyttning i lägenheterna har skett under 1990.

I enlighet med som stadgas i 3 kap 4 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan på grund av förändringar som är av väsentlig betydelse för föreningens verksamhet; de av föreningens uthyrda lokalerna skall omvandlas till bostadsrätt samt insatserna och andelstalen skall justeras p g a att bruksareorna för vissa lägenheter reducerats efter kompletterande ljudisolering.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i april 1992.

"Kostnader för föreningens fastighetsförvärv" omfattar de slutliga kostnaderna för projektet. Slutliga beslut om bostadslån har meddelats av länsbostadsnämnden 1990-11-30 (nybyggnadslån med lånenr 009 14 40136-9 och ombyggnadslån med lånenr 009 04 41220 2).

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.**

Fastighetsbeteckning: Gjutaren 5 i Visby, Gotlands kommun

Adress: Tunnbindaregatan 11 och Kanngjutaregränd 4

Fastighetens areal: 641 m<sup>2</sup>

Boarea: 381,2 m<sup>2</sup>

Lokalarea: 72,4 m<sup>2</sup>

På föreningens fastighet finns 3 byggnader, som ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

**Gemensamma anordningar.**

Värmecentral för produktion av värme och varmvatten är placerad i den byggnadsdel som sammanbinder hus B och C.

Centralantenn för radio och TV

**Gemensamma utrymmen (lokaler och bostäder).**

Tvättstuga belägen i hus C.

Soprum

Gård

Förråd. ( Förråd för lägenheterna A och B är belägna i hus B:s källare. För lokal C2 och övriga lägenheter är föråden placerade på gaveln till hus C).

**Kortfattad byggnadsbeskrivning.**

Ombyggnad, hus A och B

Stomme: Bärande inner- och ytterväggar

Ytterväggar: Omputsad kalksten resp putsat träunderlag, tilläggsisolerad enligt SBN-norm, invändig gipsskiva, tapet resp målad glasfiberväv

Yttertak: Panel, papp, tegel resp dubbelfalsad stålplåt

Nybyggnad, hus C

Grund: Platta på mark

Stomme: Lättbetong

Ytterväggar: Puts, lättbetongelement

Yttertak: Panel: papp, dubbelfalsad stålplåt

Balkong: För lägenhet C4 och C5

Utrustning och inredning hus A, B och C.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft i lokalerna och frånluft i lägenheterna

Kök: Elspis finns i lägenheterna i hus C, spishäll och separat ugn i lägenheterna i övrigt, kyl- och frysskåp  
Köksskåp enligt SBN -80, trinette i lokalerna.

Sanitär utrustning: Varje lägenhet har badrum och separat toalett, utom C1 som har enbart badrum. Handikapptoaletter i lokalerna.  
Personalutrymme med separat dusch i tandläkarlokalen (C2).

Golvbeläggning: Plastmatta. Efter tillval ädelträgolv i vissa rum.

Väggbeklädnad: Tapet resp målad glasfiberväv. I badrummen vinyltapet.

### C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV.

Köpeskillning för föreningens fastighetsförvärv inkl lagfartskostnader	393.300:-
Slutliga nybyggnadskostnader inkl mervärdeskatt och räntekostnader	5.681.000:-

SUMMA:	6.074.300:-
--------	-------------

Anm. En del av räntekostnaderna får aktiveras i bokföringen som tillgång.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten har vid 1991 års fastighetstaxering fått ett totalt taxeringsvärde om 2.081.000:-, där småhusenheten har ett taxeringsvärde om 751.000, varav byggnadsvärdet är 451.000:- och hyreshusenheten ett taxeringsvärde om 1.330.000:- varav byggnadsvärdet är 1.230.000:-. Värdeår: 1929 resp 1989.

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.

### Kapitalkostnader.

#### TOPPLÅN OCH CHECKKREDIT.

Vid denna beräkning förutsätts att Handelsbanken Hypoteks lån om 669.000:- reducerats till 500.000:- och att räntesatsen är 15,0 %. Uppskjuten amortering 3 år. Kapitalkostn 75.000:-. Föreningen har därutöver en checkräkning på 100.000:-, räntesats 14,0 % och kreditavgift 1 %. Kapitalkostnad för checkräkningen beräknas till 8.000:-

#### BOTTENLÅN 1(Flerbostads-)

Handelsbanken Hypotek, (Lånenr: 00119349019 ), annuitetslån med uppskjuten amortering, belopp 1.576 kkr. Räntesatsen om 13,76% är bunden t o m 96-09-15.

Vid beräkning av kapitalkostnaderna har den garanterade räntan förutsatts vara 3,25% (1992), 3,50%(1993) och 3,75% (1994) på lånedelen om 1.387 kkr och 9,1% ränta för lånedelen 189 kkr. An talet förfallod/år är 4. Vid det första amorteringstillfället, 93-04-04, amorteras 118:- .Fr o m 96-04-04 t o m år 2001 är amorteringen 197:-/kvartal .

#### BOTTENLÅN 2(Småhus-)

Handelsbanken Hypotek, (Lånenr: 00119349159), annuitetslån med uppskjuten amortering, belopp 874 kkr. Räntesatsen om 13,76% är bunden t o m 96-09-15. Vid beräkning av kapitalkostnaderna har den garanterade räntan förutsatts vara 3,25% (1992). 3,50%(1993) och 3,75%(1994) på 874 kkr. Antalet förfallod/år är 4. Vid det första amorteringstillfället 93-04-04 amorteras 175:-. Fr o m 96-04-04 t om år 2001 är amorteringen 262:-/kvartal.

#### BOSTADSLÅN 1.(Flerbostads-)

Länsbostadsnämnden, (Lånenr:009-14-40136-9) 40 årigt lån, varav 5 års amorteringsfrihet, lånebelopp totalt 653 kkr, varav 575 kkr med helt räntebidrag och 78 kkr med reducerat räntebidrag. Vid beräkning av kapitalkostnaderna har den garanterade räntan förutsatts vara 3,25% (1992), 3,50%(1993) och 3,75%(1994). Garanterad ränta för lånedelen 78 kkr har förutsatts vara 9,1 %. 1:a amortering sker år 1996.

#### BOSTADSLÅN 2.(Småhus-)

Länsbostadsnämnden,(Lånenr:009-04-41220-2) 30 årigt lån, lånebelopp totalt 362 kkr. Vid beräkning av kapitalkostnaderna har den garanterade räntan förutsatts vara 3,25%(1992), 3,50%(1993) och 3,75%(1994). Amortering 1992,1993 och 1994 beräknas till 3100 kr.

#### Sammanställning av finansiering:

Summa lån:	3.965.000:-
Insatser:	2.109.000:-

**Sammanställning av kapitalkostnaderna:**

År	Ränta	Amortering
1992	192.500:-	3.100:-
1993	199.800:-	4.000:-
1994	207.700:-	4.300:-

Betr 1994 se punkt 1 under Särskilda förhållanden.

**Avsättningar.**

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens fastighetsunderhåll

0,3% av anskaffningskostnaden (4.656.300:-) efter avrundning 14.000:-

**Driftskostnader inkl moms i förekommande fall.**

El, uppvärmning och gemensam el	50.000:-	
Vatten och renhållning	31.000:-	
Ekonomisk förvaltning	15.000:-	
Tekn förvaltning	5.000:-	
Försäkring	5.000:-	
Fastighetsskatt	9000:-	1)
Löpande underhåll	3.000:-	
Övrigt och oförutsett	5.000:-	

**SUMMA BERÄKNADE**

**DRIFTSKOSTNADER:** 121.000:-

1) Fastighetsskatten avser småhusenheten. Enligt gällande skattebestämmelser kommer fastighetsskatt för hyreshusenheten att utgå fr o m beskattningsåret 1999.

**BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**

	Kapitalkostnader	Avsättningar	Drift o Underh x)	Summa
År 1992	192.500:-	14.000:-	121.000:-	327.500:-
År 1993	199.800:-	14.000:-	126.000:-	339.300:-
År 1994	207.700:-	14.000:-	131.000:-	352.700:-

Vid beräkningen har förutsatts att kostnadsutvecklingen blir 4 %/år.

Den amortering som har förutsatts av nuvarande lån om 669.000:- har i avsnitt D ovan antagits påverka kapitalkostnaderna för hela verksamhetsåret 1992 trots att konvertering inte kommer att förrän under maj -92.



### E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och den i § 36 angivna avsättningen för yttre underhåll erläggas genom årsavgifter. I löpande utgifter ingående kapitalkostnader fördelas på de olika lägenhetstyperna - bostäder och lokaler- så att enbart bostäderna svarar för gällande belåning och lånevillkor vad avser lånen med statliga räntebidrag. Kostnaderna för "topplånet " fördelas mellan de 7 lägenheterna med samma andelstal som gäller för drift o underhåll samt avsättningar.

Årsavgifter	327.000:-
-------------	-----------

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER:	327.000:-
----------------------------------	-----------

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, årsavgifter, upplåtelseavgifter, avsättningar till yttre underhåll etc.

## F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.

1. Gällande lånebestämmelser har varit underlag för beräkning av föreningens kapitalkostnader. En omfattande reformering är att vänta fr o m år 1993 och som kan förväntas innebära minskade statliga subventioner. Enligt det utredningsförslag som fn föreligger kommer villkoren för befintliga lån för bostadsrättshus att försämrats fr o m 1994. En upptrappning av garanterade räntan med 0,4% föreslås i utredningen. Vid beräkning av kapitalkostnaderna i denna ekonomiska plan har nuvarande bestämmelser legat till grund. Det åligger styrelsen att bevaka förestående förändringar av kapitalkostnaderna, så att föreningens ekonomi inte äventyras.

2. Den ekonomiska planen har förutsatt att föreningsstämman 1992 godkänner de bilagda stadgeändringarna och att stadgarna registreras innan denna plan registreras.

3. I förhållande till den tidigare upprättade ekonomiska planen har ändringar skett av vissa lägenheters boareor på grund av tilläggsisolering. De nya boareorna har beräknats av ing Torbjörn Steen.

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

5. I övrigt hänvisas till bostadsföreningens stadgar. Där framgår bl a vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

5. De i ekonomiska planen redovisade uppgifterna angående fastighetens utförande, kostnader och intäkter hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända och möjligt bedömda förhållanden. Planen är upprättad i april 1992.

Visby 1992-05-15

J. Gullthrust

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Karsten Jelle  
KARSTEN JELLE  
KARSTEN JELLE

## G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2§ bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den *15 maj* 1992 för bostadsrättsföreningen Gjutaren, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållandena som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Enligt planen kommer det att finnas minst fem lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har tre hus på fastigheten. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätts-havarna.

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

Visby den *25 juni 1992*



Ove Lundgren  
civilingenjör

Stockholm den *25 juni 1992*



LGH	LGH YTA M2 BRA	LGH- BESKRIVN	INSATS KR	ANDELSTAL %		ÅRS- D&U KR	AVGIFT-		ER	TOTAL ARSAVGIFT KR	TOTAL MÅNADS- AVGIFT, KR
				D&U, AVSÄTTN O "TOPPLÄN"	ANDELSTAL % KAPKOSTN LÅN M RÄNTEB.		KAPKOSTN KR	KAPKOSTN KR			
A	101,90	4RoK, To, Bwc, A	414.069	22,4647%	26,7314%	27.182	53.397	3.145	83.724	6.977	
B	55,90	3RoK., To, Bwc, A	227.149	12,3236%	14,6642%	14.912	29.292	1.725	45.929	3.827	
C1	54,40	2RoK, Bwc,	221.054	11,9929%	14,2707%	14.511	28.506	1.679	44.697	3.725	
C2	50,00	Tandläkarpraktik	386.740	11,0229%	0,0000%	13.338	9.149	1.543	24.030	2.002	
C3	22,40	Lokal, Rwc, trinette	173.260	4,9383%	0,0000%	5.975	4.099	691	10.765	897	
C4	81,80	3RoK, To, Bwc, Bkg	332.393	18,0335%	21,4586%	21.821	42.864	2.525	67.209	5.601	
C5	87,20	3RoK., To, Bwc, Bkg	354.336	19,2240%	22,8751%	23.261	45.694	2.691	71.646	5.970	
SUMMA	453,60		2.109.000	100,0000%	100,0000%	121.000	213.000	14.000	348.000	29.000	

Rwc=toalettrum för rullstolsbundna  
Bkg=balkong

R=rum  
K=kök  
To=separat toalettrum med wc  
Bwc=badrum med wc  
A=altan

INSATS	1.549.000 (Lägenheterna)
INSATS	560.000 (Lokalerna)
D&U	121.000
KAPKOSTN 1	83.000 ("Topplän" + checkkr)
KAPKOSTN 2	130.000 (Lån m räntebidrag)
AVSÄTTN	14.000

OBS. UTÖVER OVAN REDOVISADE ÅRSAVGIFTER TILLKOMMER HUSHÄLLEL.  
I EN LÄGENHET ÄR DEN NORMALA ELFÖRBRUKNINGEN CA 2500 KWH MOTSV. EN KOSTNAD OM C:A 2100 :-/ÅR