

Ekonomisk Plan för
Bostadsrättsföreningen Hedensbyns
Företagspark
Org.nr. 769637-0415
Skellefteå Kommun

Stockholm 2022-12-18

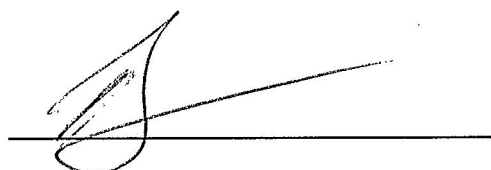
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.



Jascha Buckholt



David Malmström



Robert Löwenberg

Innehållsförteckning

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
1.1. FASTIGHETENS BETECKNING OCH AREAL M.M.	3
1.2. BYGGNADENS TYP, ANVÄNDNINGSSÄTT OCH KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING	4
1.3. GEMENSAMMA ANORDNINGAR M.M.	5
1.4. UNDERHÅLLSBEHOV, EV. OMBYGGNADER AV LOKAL RESPEKTIVE BYGGNADEN I ÖVRIGT SAMT KOSTNADER FÖR DETTA ..	5
1.5. FÖRSÄKRINGAR	5
1.6. TAXERINGSVÄRDE	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING.....	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (KR).....	5
4. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
5. FINANSIERING AV ANSKAFFNINGEN (KR)	5
5.1. FÖRENINGENS AMORTERINGSPLAN SAMT ÖVRIGA FINANSIERINGSKOSTNADER	5
6. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	6
6.1. KAPITALKOSTNADER, DRIFTKOSTNADER OCH ÖVRIGA KOSTNADER (KR)	6
6.2. FÖRENINGENS INTÄKTER; ÅRSavgifter, hyror och övriga intäkter.....	6
7. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFT M.M.....	7
8. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS	8
9. PROGNOS OCH KÄNSLIGHETSANALYS	9
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	10
11. BILAGA INTYG	11

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HEDENSBYNS FÖRETAGSPARK

Bostadsrättsföreningen Hedensbyns Företagspark med organisationsnummer 769637-0415. Avser fastigheten Skellefteå Borrmaskinen 3 med adress Lagergatan 34 i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen Hedensbyns Företagspark, som registrerats hos Bolagsverket den 20 december 2018, har enligt föreningens stadgar, som registrerades 7 februari 2022, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för lokaländamål åt medlemmar, vilka skall bedriva mervärdesskattskyldig verksamhet, till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen kommer att beskattas på sedvanligt sätt då den inte skattemässigt klassificeras som privatbostadsföretag utan utgör ett så kallat oäkta bostadsföretag.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

Styrelsen har erhållit tillstånd hos Bolagsverket att uppbära förskott på insatserna från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens Fastighet. Som säkerhet för inbetalade förskott finns garanti från Moderna Garanti.

Bostadsrättsföreningen förvärvade under 2021 fastigheten Skellefteå Borrmaskinen 3 om totalt 11 584 kvm tomtyta. Förvärvet skedde genom att Bostadsrättsföreningen förvärvade Hedensbyn Företagspark AB, org.nr 559168-8022, varefter Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten. På fastigheten har bostadsrättsföreningen genom en totalentreprenad med Nova Panelsystem AB uppfört en byggnad som inrymmer totalt 29 st verksamhetslokaler med bostadsrätt. Godkänd slutbesiktning förväntas erhållas under februari 2022. Totala arean kommer att uppgå till cirka 4 950 kvm, varav cirka 4 644 kvm utgör lokalyta och 300 kvm utgör entré, undercentral och korridor från vilken medlemmarna har tillgång till sina lokaler på plan 2.

Inflyttningsklart i februari 2023, varvid upplåtelse sker under januari-februari 2023. Insats och upplåtelseavgift erläggs på tillträdesdagen.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Skellefteå Borrmaskinen 3
Adress:	Lagergatan 34
Kommun:	Skellefteå
Upplåtelseform	Äganderätt
Markareal:	11 584 kvm
Lokalarea:	4 644 kvm
Övrig area:	ca 300 kvm
Byggnadens utformning:	byggnad i huvudsak två plan med 29 st industriportar (8 lokaler i ett plan).

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer

Detaljplanen för Hedensbyn 25:47, Magasinet 5 mfl. Fabriken företagspark inom stadsdelen Hedensbyn antagen 2020-10-22. Skellefteå Kommun, Västerbottens Län.

1.2. Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Lokalbyggnad i två plan som inrymmer totalt 29 stycken lokaler. Entré om cirka 150 kvm med lågfartshiss och trappa upp till korridor med entré till övre plan, samt utrymmen för undercentral. På fastigheten kommer det att finnas parkeringsplatser till varje lokal samt besöksparkeringar och uppställningsytor.

Byggnadsår:	2022/2023.
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Lagergolv:	Stålfiberarmerat golv med ythärdare av kvarts.
Stomme:	Pelare och takstolar av limträ.
Fasader:	Sandwichelement med lackerad plåt på in- och utsida.
Skiljeväggar:	Sandwichelement med lackerad plåt.
Tak:	Takduk av papp.
Fönster:	2-glas.
Portar:	Manuella vikportar (4 x 4,5 m).
Uppvärmning	Luftvärmare med fjärrvärme som värmekälla.
Ventilation:	Samtliga lokaler har egna FTX aggregat med behovsanpassad frånluftsventilation och friskluftsintag.
VA:	Kommunalt vatten- och avloppssystem.
Hiss:	Lågfartshiss.
Gårdsplan:	Gårdsplanen runt byggnaden beläggs med asfalt och inhägnas med staket och förses med elektrisk grind.

Lokalbeskrivning

14 st lokaler	å cirka 190 kvm i två plan
7 st lokaler	å cirka 200 kvm i två plan
8 st lokaler	å cirka 73 kvm i ett plan
Entré, korridor och undercentral	cirka 300 kvm
Total yta	cirka 4.644 kvm

21 st av lokalerna är i två plan med en trappa (med vilplan) från det nedre planet som leder upp till det övre. Det nedre planet har betonggolv med spolränna som är kopplad till fastighetens gemensamma oljeavskiljare.

På det övre planet är lokalerna i grundutförande utrustade med RWC och klinkerförsedd dusch samt pentry och parkettgolv. Innerväggar av sandwichelement i plåt.

8 st av lokalerna är i ett plan med öppen planlösning. Lokalerna är utrustade med betonggolv med spolränna som är kopplad till fastighetens gemensamma oljeavskiljare.

1.3. Gemensamma anordningar m.m.

I fastigheten finns en gemensam entré med en lågfartshiss upp till plan två och till korridoren som går genom hela byggnaden. Fastigheten omfattas inte av några servitut och ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

1.4. Underhållsbehov, ev. ombyggnader av lokal respektive byggnaden i övrigt samt kostnader för detta

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lokalerna. Byggnaden är helt ny och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom de första 1-10 åren. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparations- och underhållsfonden, se avsnitt 6.1. nedan. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras vilket kan medföra en höjning av årsavgiften.

1.5. Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring.

1.6. Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet med hjälp av Skatteverkets e-tjänst – Beräkna Taxeringsvärde – för fastighetstaxeringen år 2019-2024, har taxeringsvärdet uppskattats till totalt 21.516.000 kronor, varav 2.316.000 kr avser mark och 19.200.000 kr avser byggnad. Vid beräkningen av taxeringsvärdet har fastigheten taxerats som industri med värdeår 2021.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lokalerna beräknas ske under februari 2023. Lokalerna avses att upplåtas med bostadsrätt fr.o.m. att denna plan blivit registrerad hos Bolagsverket.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (KR)

Anskaffningskostnad, innefattande bl.a entreprenadkostnad, förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter exkl mervärdesskatt* 64.950.000

* vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet

4. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

5. FINANSIERING AV ANSKAFFNINGEN (KR)

Beräknade nya lån	23.000.000
Säkerhet av lånen utgörs av pantbrev.	
Medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter	41.950.000
Finansiering av anskaffningskostnaden	64.950.000

5.1. Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringskostnader

Föreningen avser att amortera med cirka 460.000 kr per år.

6. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering samt avsättning till yttre underhållsfond.

6.1. Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader (KR)

Räntekostnader	1 150.000
Med en genomsnittlig ränta om 5,00% per år*.	
Amortering, enligt bankoffert	460.000
Driftskostnader, totalt	252.000
Administration och försäkring 110.000 kr	
Fastighetsskötsel / löpande underhåll 83.000	
Gemensam el, vatten 19.000 kr	
Övriga kostnader, snöröjning mm 40.000 kr	
Inkomstskatt	0
Fastighetsskatt	107.580
<u>Avsättning till reparationsfond</u>	<u>64.548</u>
Summa kostnader	2.034.128

Avskrivningar

Bostadsrättsföreningen planerar i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Avskrivningarna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser preliminärt att tillämpa linjär avskrivning på 1,5% per år på underlag för avskrivning om 47.030.600 kronor, motsvarande 705.459 kr per år.

* Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

6.2. Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter medlemmar	2.034.128
Summa	2.034.128

Uppskattad kostnad för medlemmarnas värme och vatten** 371.520

** Föreningen kommer att allokera el-, värme- och vattenkostnad till självkostnadspris till respektive medlem som en årsavgift baserat på faktisk förbrukning. En uppskattad kostnad för värme, el och vatten har antagits till 80 kr/kvm/år (1.267-1.333 kr/mån för 190 respektive 200 kvm), men varierar stort beroende på verksamhetens art och därmed förbrukning.

7. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFT M.M

Lägenhetsförteckning						
Lägenhet	Yta (kvm)	Insats (kr)	Upplåtelseavgifter (kr)	Andelstal årsavgift	Årsavgift ²⁾ (kr)	Årsavgift ¹⁾ (kr/mån)
1	190	1 495 000	200 000	4,2500	86 450	7 204
2	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
3	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
4	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
5	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
6	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
7	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
8	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
9	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
10	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
11	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
12	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
13	190	1 495 000	150 000	4,2500	86 450	7 204
14	190	1 495 000	200 000	4,2500	86 450	7 204
15	200	1 495 000	100 000	4,2500	86 450	7 204
16	200	1 495 000	55 000	4,2500	86 450	7 204
17	200	1 495 000	55 000	4,2500	86 450	7 204
18	200	1 495 000	55 000	4,2500	86 450	7 204
19	200	1 495 000	55 000	4,2500	86 450	7 204
20	200	1 495 000	55 000	4,2500	86 450	7 204
21	200	1 495 000	100 000	4,2500	86 450	7 204
22	73	895 000	90 000	1,3438	27 334	2 278
23	73	895 000	90 000	1,3438	27 334	2 278
24	73	895 000	90 000	1,3438	27 334	2 278
25	73	895 000	90 000	1,3438	27 334	2 278
26	73	895 000	90 000	1,3438	27 334	2 278
27	73	895 000	90 000	1,3438	27 334	2 278
28	73	895 000	90 000	1,3438	27 334	2 278
29	73	895 000	90 000	1,3438	27 334	2 278
4 644	38 555 000	3 395 000	100,0000	2 034 128	169 511	

Varje lokal har egen mätare för el, vatten och värme. Bostadsrättshavaren debiteras kostnad för el, värme- och vatten efter till självkostnadspris baserat på faktisk förbrukning.

²⁾ Årsavgifterna är angivna exklusive mervärdesskatt. Föreningen kommer att ta ut moms på årsavgiften.

Nyckeltal

Insats & upplåtelseavgift /

LOA	9 033	kr/kvm
Lån / LOA	4 953	kr/kvm
Totalt anskaffningsvärde	13 986	kr/kvm
Driftskostnader	54	kr/kvm
Underhållskostnader	14	kr/kvm
Avskrivningar	152	kr/kvm
Kassaflöde	14	kr/kvm
Årsavgift	438	kr/kvm
Värme, vatten, el*	80	kr/kvm

* uppskattad kostnad, varierar stort beroende på verksamhetens art och därmed förbrukning.

8. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultat - och kassaflödesprognos

	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter	2 034 128	438
Övriga intäkter	0	
Summa intäkter	2 034 128	
Driftskostnader	-252 000	-54
Fastighetsskatt	-107 580	
Inkomstskatt	0	
Avskrivningar	-705 459	
Räntekostnader	-1 150 000	-248
Summa kostnader	-2 215 039	-477
Årets resultat	-180 911	
Avsättning underhållsfond	-64 548	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	2 034 128	
Summa kostnader	-2 215 039	
Återföring avskrivningar	705 459	152
Kassaflöde från löpande drift	524 548	113
Amorteringar	-460 000	
Summa kassaflöde	64 548	14
Area upplåten med bostadsrätt	4 644	

2022122104574

9. PROGNOIS OCH KÄNSLIGHETSANALYS

BILAGA 1 PROGNOIS

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (KR)												
Kapitalkostnader												
Räntor	1 150 000	1 127 000	1 104 000	1 081 000	1 058 000	1 035 000	1 012 000	989 000	966 000	943 000	920 000	805 000
Driftkostnader	252 000	257 040	262 181	267 424	272 773	278 228	283 793	289 469	295 258	301 163	307 187	339 159
Amorteringar/avsättningar												
Amorteringar/avsättningar	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000	460 000
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	64 548	65 839	67 156	68 499	69 869	71 266	72 692	74 145	75 628	77 141	78 684	86 873
Övriga kostnader												
Fastighetskatt	107 580	109 732	111 926	114 165	116 448	118 777	121 153	123 576	126 047	128 568	131 139	144 789
Inkomstskatt											17 242	108 478
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER												
Årsavgift	2 034 128	2 019 611	2 005 263	1 991 088	1 977 090	1 963 272	1 949 637	1 936 190	1 922 934	1 909 872	1 914 252	1 944 299
Avskrivningar												
Linjär avskrivning	705 459	705 459	705 459	705 459	705 459	705 459	705 459	705 459	705 459	705 459	705 459	705 459

Prognosförsäkringar:

Räntebärande	5,00%
Inflationssantagande	2,00%
Taxeringsvärde	gäller driftskostnader, taxeringsvärde, fastighetskatt, fondavsättning och lokalyror
Föreningslån	21 516 000 21 946 320 22 385 246 22 832 951 23 289 610 23 755 403 24 230 511 24 715 121 25 209 423 25 713 612 26 227 884 26 743 160 27 262 241 27 781 322 28 299 393 28 817 464 29 335 535 29 853 606 30 371 677 30 889 748 31 407 819 31 925 890 32 443 961 32 961 032 33 479 103 33 997 174 34 515 245 35 033 316 35 551 387 36 069 458 36 587 529 37 105 600 37 623 671 38 141 742 38 659 813 39 177 884 39 695 955 40 214 026 40 732 097 41 250 168 41 768 239 42 286 300 42 804 371 43 321 442 43 839 513 44 357 584 44 875 655 45 393 726 45 911 797 46 429 868 46 947 939 47 465 010 47 983 081 48 501 152 49 019 223 49 537 294 50 055 365 50 573 436 51 091 507 51 609 578 52 127 649 52 645 720 53 163 791 53 681 862 54 200 933 54 718 004 55 236 075 55 754 146 56 272 217 56 789 288 57 307 359 57 825 430 58 343 501 58 861 572 59 379 643 59 897 714 60 415 785 60 933 856 61 451 927 61 969 998 62 487 069 63 005 140 63 523 211 64 041 282 64 559 353 65 077 424 65 595 495 66 113 566 66 631 637 67 149 708 67 667 779 68 185 850 68 703 921 69 221 992 69 740 063 70 258 134 70 776 205 71 294 276 71 812 347 72 330 418 72 848 489 73 366 560 73 884 631 74 402 702 74 920 773 75 438 844 75 956 915 76 475 986 76 994 057 77 512 128 78 030 199 78 548 270 79 066 341 79 584 412 80 102 483 80 620 554 81 138 625 81 656 696 82 174 767 82 692 837 83 210 908 83 728 979 84 247 050 84 765 121 85 283 192 85 801 263 86 319 334 86 837 405 87 355 476 87 873 547 88 391 618 88 909 689 89 427 760 89 945 831 90 463 902 90 981 973 91 500 044 92 018 115 92 536 186 93 054 257 93 572 328 94 090 399 94 608 470 95 126 541 95 644 612 96 162 683 96 680 754 97 198 825 97 716 896 98 234 967 98 752 038 99 270 109 99 788 180 100 306 251 100 824 322 101 342 393 101 860 464 102 378 535 102 896 606 103 414 677 103 932 748 104 450 819 104 968 890 105 486 961 106 005 032 106 523 103 107 041 174 107 559 245 108 077 316 108 595 387 109 113 458 109 631 529 110 149 600 110 667 671 111 185 742 111 703 813 112 221 884 112 739 955 113 257 026 113 775 097 114 293 168 114 811 239 115 329 310 115 847 381 116 365 452 116 883 523 117 401 594 117 919 665 118 437 736 118 955 807 119 473 878 120 000 949 120 518 020 121 036 091 121 554 162 122 072 233 122 590 304 123 108 375 123 626 446 124 144 527 124 662 598 125 179 679 125 697 750 126 215 821 126 733 892 127 250 973 127 769 044 128 287 115 128 805 186 129 323 267 129 841 338 130 377 409 130 895 480 131 411 551 131 929 622 132 467 693 132 985 764 133 501 836 134 019 907 134 537 978 135 055 049 135 573 120 136 091 191 136 609 262 137 127 323 137 645 394 138 163 465 138 681 536 139 200 607 139 718 678 140 236 759 140 754 830 141 272 901 141 790 972 142 307 043 142 825 114 143 343 185 143 861 256 144 379 327 144 897 398 145 413 469 145 931 540 146 469 611 146 987 682 147 503 753 148 021 824 148 539 895 149 057 966 149 575 037 150 093 108 150 611 179 151 129 250 151 647 321 152 163 392 152 681 393 153 200 463 153 718 534 154 236 605 154 754 676 155 272 747 155 790 818 156 308 889 156 826 960 157 344 041 157 862 112 158 380 183 158 898 254 159 416 325 160 434 396 160 952 467 161 470 538 161 988 609 162 506 680 163 024 751 163 542 822 164 060 893 164 578 964 165 096 035 165 614 106 166 130 177 166 648 248 167 166 319 167 684 390 168 200 469 168 718 540 169 236 609 169 754 680 170 270 751 170 788 822 171 306 893 171 824 964 172 340 025 172 858 096 173 376 167 173 894 238 174 412 309 174 930 380 175 448 451 175 966 522 176 482 593 176 999 664 177 517 735 178 035 806 178 553 877 179 071 948 179 589 019 180 107 090 180 625 160 181 143 231 181 661 302 182 177 372 182 695 373 183 213 444 183 731 515 184 247 586 184 765 587 185 283 658 185 801 729 186 319 800 186 837 871 187 353 942 187 871 013 188 387 084 188 905 155 189 421 226 189 939 297 190 457 368 190 975 439 191 493 510 192 011 581 192 529 652 193 047 723 193 565 794 194 083 865 194 601 936 195 119 007 195 637 078 196 155 149 196 673 220 197 191 291 197 709 362 198 227 433 198 745 504 199 261 575 199 779 646 200 295 717 200 813 788 201 331 859 201 849 930 202 367 001 202 885 072 203 403 143 203 921 214 204 439 285 204 957 356 205 475 427 205 993 498 206 511 569 207 029 640 207 547 711 208 065 782 208 583 853 209 101 924 209 619 995 210 137 066 210 655 137 211 171 208 211 689 279 212 205 349 212 723 420 213 241 490 213 759 491 214 277 561 214 795 632 215 313 703 215 831 774 216 349 845 216 867 916 217 385 987 217 903 058 218 421 129 218 939 200 219 457 271 220 000 342 220 518 413 221 036 484 221 554 555 222 072 626 222 590 697 223 108 768 223 626 839 224 144 900 224 662 971 225 178 041 225 696 042 226 214 112 226 732 183 227 250 253 227 768 324 228 284 395 228 802 466 229 320 537 229 838 608 230 354 679 230 872 750 231 390 821 231 908 892 232 426 963 232 944 034 233 462 105 233 980 176 234 508 247 235 026 318 235 544 389 236 062 460 236 580 531 237 098 602 237 616 673 238 132 744 238 650 815 239 166 886 239 684 957 240 199 027 240 717 098 241 235 169 241 753 240 242 271 313 242 789 384 243 307 455 243 825 526 244 343 597 244 861 668 245 379 739 245 897 810 246 415 881 246 933 952 247 451 023 247 969 094 248 487 165 249 005 236 249 523 307 250 041 378 250 559 449 251 077 520 251 595 591 252 113 662 252 631 733 253 147 804 253 665 875 254 181 936 254 693 946 255 215 007 255 723 017 256 249 078 256 757 089 257 283 150 257 791 221 258 309 291 258 827 362 259 343 433 259 861 504 260 377 575 260 895 646 261 409 717 261 927 788 262 443 859 262 961 930 263 475 001 263 983 072 264 509 143 265 027 214 265 545 285 266 063 356 266 581 427 267 099 498 267 617 499 268 133 570 268 651 641 269 177 712 269 695 783 270 209 854 270 727 855 271 241 925 271 760 006 272 274 006 272 788 077 273 306 147 273 824 148 274 342 219 274 860 290 275 378 360 275 896 431 276 410 501 276 928 572 277 442 643 277 960 703 278 474 774 278 992 775 279 506 845 279 524 916 280 538 987 280 556 058 281 580 129 281 598 200 282 616 282 634 283 652 283 670 284 688 284 706 285 724 285 742 286 760 286 778 287 796 287 814 288 832 288 850 289 868 289 886 290 904 290 922 291 940 291 958 292 976 292 994 293 012 293 030 293 048 293 066 293 084 293 102 293 120 293 138 293 156 293 174 293 192 293 210 293 228 293 246 293 264 293 282 293 300 293 318 293 336 293 354 293 372 293 390 293 408 293 426 293 444 293 462 293 480 293 498 293 516 293 534 293 552 293 570 293 588 293 606 293 624 293 642 293 660 293 678 293 696 293 714 293 732 293 750 293 768 293 786 293 804 293 822 293 840 293 858 293 876 293 894 293 912 293 930 293 948 293 966 293 984 294 002 294 020 294 038 294 056 294 074 294 092 294 110 294 128 294 146 294 164 294 182 294 200 294 218 294 236 294 254 294 272 294 290 294 308 294 326 294 344 294 362 294 380 294 398 294 416 294 434 294 452 294 470 294 488 294 506 294 524 294 542 294 560 294 578 294 596 294 614 294 632 294 650 294 668 294 686 294 704 294 722 294 740 294 758 294 776 294 794 294 812 294 830 294 848 294 866 294 884 294 902 294 920 294 938 294 956 294 974 294 992 295 010 295 028 295 046 295 064 295 082 295 100 295 118 295 136 295 154 295 172 295 190 295 208 295 226 295 244 295 262 295 280 295 298 295 316 295 334 295 352 295 370 295 388 295 406 295 424 295 442 295 460 295 478 295 496 295 514 295 532 295 550 295 568 295 586 295 604 295 622 295 640 295 658 295 676 295 694 295 712 295 730 295 748 295 766 295 784 295 802 295 820 295 838 295 856 295 874 295 892 295 910 295 928 295 946 295 964 295 982 296 000 296 018 296 036 296 054 296 072 296 090 296 108 296 126 296 144 296 162 296 180 296 198 296 216 296 234 296 252 296 270 296 288 296 306 296 324 296 342 296 360 296 378 296 396 296 414 296 432 296 450 296 468 296 486 296 504 296 522 296 540 296 558 296 576 296 594 296 612 296 630 296 648 296 666 296 684 296 702 296 720 296 738 296 756 296 774 296 792 296 810 296 828 296 846 296 864 296 882 296 900 296 918 296 936 296 954 296 972 296 990 297 008 297 026 297 044 297 062 297 080 297 098 297 116 297 134 297 152 297 170 297 188 297 206 297 224 297 242 297 260 297 278 297 296 297 314 297 332 297 350 297 368 297 386 297 404 297 422 297 440 297 458 297 476 297 494 297 512 297 530 297 548 297 566 297 584 297 602 297 620 297 638 297 656 297 674 297 692 297 710 297 728 297 746 297 764 297 782 297 800 297 818 297 836 297 854 297 872 297 890 297 908 297 926 297 944 297 962 297 980 298 000 298 018 298 036 298 054 298 072 298 090 298 108 298 126 298 144 298 162 298 180 298 198 298 216 298 234 298 252 298 270 298 288 298 306 298 324 298 342 298 360 298 378 298 396 298 414 298 432 298 450 298 468 298 486 298 504 298 522 298 540 298 558 298 576 298 594 298 612 298 630 298 648 298 666 298 684 298 702 298 720 298 738 298 756 298 774 298 792 298 810 298 828 298 846 298 864 298 882 298 900 298 918 298 936 298 954 298 972 298 990 299 008 299 026 299 044 299 062 299 080 299 098 299 116 299 134 299 152 299 170 299 188 299 206 299 224 299 242 299 260 299 278 299 296 299 314 299 332 299 350 299 368 299 386 299 404 299 422 299 440 299 458 299 476 299 494 299 512 299 530 299 548 299 566 299 584 299 602 299 620 299 638 299 656 299 674 299 692 299 710 299 728 299 746 299 764 299 782 299 800 299 818 299 836 299 854 299 872 299 890 299 908 299 926 299 944 299 962 299 980 299 998 300 016 300 034 300 052 300 070 300 088 300 106 300 124 300 142 300 160 300 178 300 196 300 214 300 232 300 250 300 268 300 286 300 304 300 322 300 340 300 358 300 376 300 394 300 412 300 430 300 448 300 466 300 484 300 502 300 520 300 538 300 556 300 574 300 592 300 610 300 628 300 646 300 664 300 682 300 700 300 718 300 736 300 754 300 772 300 790 300 808 300 826 300 844 300 862 300 880 300 898 300 916 300 934 300 952 300 970 300 988 301 006 301 024 301 042 301 060 301 078 301 096 301 114 301 132 301 150 301 168 301 186 301 204 301 222 301 240 301 258 301 276 301 294 301 312 301 330 301 348 301 366 301 384 301 402 301 420 301 438 301 456 301 474 301 492 301 510 301 528 301 546 301 564 301 582 301 600 301 618 301 636 301 654 301 672 301 690 301 708 301 726 301 744 301 762 301 780 301 798 301 816 301 834 301 852 301 870 301 888 301 906 301 924 301 942 301 960 301 978 301 996 302 014 302 032 302 050 302 068 302 086 302 104 302 122 302 140 302 158 302 176 302 194 302 212 302 230 302 248 302 266 302 284 302 30

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelse.
- B. Bostadsrättshavaren skall inbetala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkt som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lokalens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lokalen av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lokalernas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lokalernas area kan förekomma. Mindre förändringar avses högst 4% och för mindre avvikelser än 4%, sker ingen justering i andelstal, årsavgift eller insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid fördelning av vinst, föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs till tidpunkt för planens upprättande kända förhållanden.

Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Hedensbyns Företagspark, org.nr 769637-0415, och får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, 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 registreringsmyndigheten.

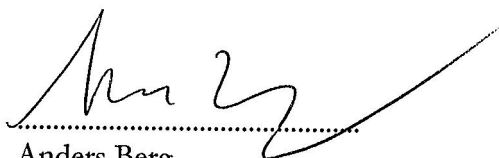
Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens lokalkmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgått.

Stockholm 2022-12-19



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2022-12-19



Kent Ahrling
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

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

Bil. 1**Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Hedensbyns Företagspark, org. nr. 769637-0415.**

Registreringsbevis Brf Hedensbyns Företagspark 2022-06-27,
stadgar registrerade 2022-02-07,
finansieringsoffert Fastum Finans AB 2022-12-07,
utdrag Lantmäteriet 2022-11-07,
beräkning av taxeringsvärde,
anskaffningskostnad och avskrivningsunderlag 2022-11-15,
förvärvsstruktur,
skatteberäkning 2021-07-01,
bygglov beslut Skellefteå kommunprotokoll 2019-10-24,
fastställd kontrollplan, protokoll tekniskt samråd, startbesked 2022-09-07,
projektkalkyl 2022-11-15,
teknisk beskrivning,
protokollstyrelsemöten 2021-11-24 och 2021-11-26,
protokoll föreningsstämma 2021-11-24,
beslut avseende mervärdeskatt 2022-11-15,
registreringsbevis Hedensbyn Intressenter AB 2021-05-12,
registreringsbevis Hedensbyns Företagspark AB 2021-05-17,
försäkringsbevis Länsförsäkringar 2022-11-15.
revers Brf Hedensbyns Företagspark 2021-11-25,
revers Brf Hedensbyns Företagspark 2021-11-26,
övertagande av betalningsansvar Hedensbyn Företagspark AB och Brf Hedensbyns Företagspark
2021-11-26,
aktieöverlåtelseavtal mellan Hedensbyn Intressenter AB och Brf Hedensbyns Företagspark
2021-11-25,
köpekontrakt mellan Skellefteå kommun och Hedensbyns Företagspark AB 2020-04-03,
fastighetsöverlåtelseavtal mellan Hedensbyn Företagspark AB och Brf Hedensbyns Företagspark
2021-11-26,
ansökan om lagfart 2021-12-10,
köpebrev mellan Hedensbyn Företagspark AB och Brf Hedensbyns Företagspark 2021-11-26,
intyg 2021-11-26,
offert entreprenad Nova Panelsystem AB 2021-09-28,
entreprenadkontrakt ABT 06 fast pris mellan Nova Panelsystem AB och Brf Hedensbyns
Företagspark 2021-11-03,
garanti/utfästelse Hedensbyn Intressenter AB 2021-09-14.

/ 103