

Ekonomisk plan

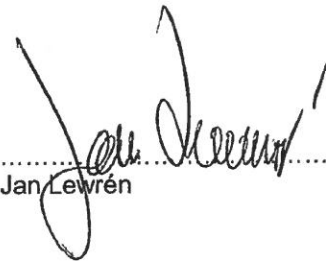
Bostadsrättsföreningen Sjöäng 6

Organisationsnummer 769641-6382

Gävle kommun

Gävle 2023-08-10


Mikael Ivarsson


Jan Lewné


Mikael Löfvi

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna bestämmelser	3,4
2. Beskrivning av fastigheten	4
3. Rättigheter	4
4. Fastighetsrättsliga åtgärder	4
5. Samfällighet och gemensamhetsanläggning	4
6. Planer och markregleringar	5
7. Kortfattad rumsbeskrivning	5
8. Beskrivning utvändigt	5
9. Underhållsbehov	5
10. Försäkring	5
11. Taxeringsvärde	5
12. Beräkning av föreningens fastighetsförvärv	6
13. Finansieringsplan	6
14. Beräkning av föreningens årliga kostnader	6,7
15. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
16. Nyckeltal	8
17. Lägenhetsförteckning	9
18. Uppmätning av ytor	9
19. Tillkommande driftskostnader för bostadsrättshavaren	9
20. Ekonomisk prognos	10
21. Bokföringsmässigt underskott / överskott	10
22. Likviditetsprognos	11
23. Kassaflödesprognos	12
24. Känslighetsanalys. Ränta –och inflationsförändringar	13
25. Särskilda förhållanden	14

Bilaga: Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

1. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bostadsrättsföreningen Sjöäng 6 med organisationsnummer 769641-6382 och som registrerades hos Bolagsverket 2022-11-16, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Lokalerna ska användas för näringsverksamhet. Föreningen bedriver momspliktig verksamhet. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lokalen.

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

Bostadsrättshavare för upplåta sin lokal i andra hand.

Bostadsrättsföreningen bedriver verksamheten som en skattemässigt s.k oäkta förening och föreningen kommer att vara momsregistrerad eftersom fastigheten taxeras som hyreshusenhet. På grund av att bostadsrättsföreningen är belagd med moms så innebär det att köparen behöver vara momsregistrerad. Eftersom det är moms på föreningen så blir det moms på avgifterna. Momsen på avgifterna är avdragsgill för bostadsrättshavaren.

På föreningens fastighet finns det 4 st huskroppar med sammanlagt 21 st lagerlokaler och 1 st kontorslokal. Total yta 1.777,5 kvm.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

Bygglov erhöles den 2018-05-25 och den 2022-06-29. Byggnaderna är uppförda och färdigställda. Slutbesiktningen är utförd och slutbesked från kommunen erhöles den 2023-03-28. Föreningens beräknade anskaffningskostnad redovisas under punkt 12. Den slutliga anskaffningskostnaden ska fastställas på extra föreningsstämma. Beräknad tidpunkt för upplåtelse och inflyttning den 1 september 2023

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna grundar sig på kostnader för föreningens fastighetsförvärv avseende; köpeskilling för fastigheten, köpeskilling för aktier, kostnad för entreprenaden, kostnad för lagfart, kostnad för pantbrev, kostnad för intygsgivning, kostnad för ekonomisk plan och konsultkostnader.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader grundar sig på upprättat skuldebrev mellan säljaren och bostadsrättsföreningen. Beräkning av föreningens ekonomiska förvaltning och fastighetsförsäkring grundar sig på offerter. Driftkostnader för vatten och avlopp, vägförening och sophämtning är schablonberäknade.

Bostadsrättshavaren betalar med egna medel kostnad för värme, el och försäkring.

Säljaren garanterar insatser och avgifter på osålda lägenheter.

Bostadsrättsföreningen erhåller av säljaren 70.000 kr på tillträdesdagen som kassa. Detta belopp ingår inte i föreningens anskaffningskostnad. Beloppet utbetalas från säljaren till föreningen på tillträdesdagen.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten Gävle Källö 5:9 genom förvärv av samtliga aktier i Bolaget Grundbulten 118996 AB und Fastighet Sjöäng AB med organisationsnummer 559436-7210. Förvärvet av fastigheten sker 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. Bolaget kommer senare att likvideras.

I samband med förvärvet av fastigheten genom köp av aktier kommer föreningen att redovisa en bokföringsmässig förlust. Denna förlust motsvaras av en uppskrivning då fastighetens värde skrivs upp samtidigt som värdet på aktierna skrivs ned, är av redovisningsmässig natur och har ingen påverkan på 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 blir köpeskillingen i princip föremål för beskattning i sin helhet. I sammanhanget erinras dock att bostadsrättsföreningens syfte är att upplåta bostadsrätt på obegränsad tid, vilket innebär att vidareförsäljning av fastigheten i princip endast kan bli aktuell i det fall föreningen försätts i konkurs eller likvidation. Bokfört fastighetsvärde 10.200.000 kr.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gävle Källö 5:9
Fastighetens adress:	Sjöängsvägen 6, 804 29 Gävle
Tomtareal:	6.062 kvm (äganderätt)
Antal lokaler:	21 st
Lokalernas yta:	1.726 kvm
Antal kontor:	1 st
Kontorets yta:	51,5 kvm

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grund:	Isolerad platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Plåt
Yttertak:	Svetsad PVC duk
Ventilation:	Självdug
Värme:	Luft/luftvärmepump. Till varje lokal.

Installationer:

Vatten:	Kommunalt. Indraget till varje lokal.
Avlopp:	Kommunalt. Indraget till varje lokal.
Internet:	Fiber är anslutet

3. RÄTTIGHETER

Ändamål-Fjärrvärme. Förhållande-Last. Typ-Ledningsrätt. Aktnr 2180K-2017/84.1

4. FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Avstyckning-Ledningsåtgärd	2017-09-19	Aktnr 2180K-2017/84
Fastighetsreglering	2018-10-19	Aktnr 2180K-2018/108

5. SAMFÄLLIGHET OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Det finns inga andelar i samfällighet och gemensamhetsanläggning noterade i fastighetsregistret.

6. PLANER OCH MARKREGLERINGAR

Planer Sjöäng industriområde. Detaljplan.

Akt: 2180K-26084. **Status:** Beslut. **Beslutsdatum:** 2012-06-14. **Laga Kraft:** 2012-07-11.

Genomförande: 2012-07-12 - 2017-07-11. **Berörd kommun:** Gävle

7. KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING

Golv: Betong med golvbrunn
Vägg: Sandwichpanel med mineralull. Brandklassad
Tak: Korrigerad plåt
Övrigt: Vidareanslutning för vatten och avlopp. Luft/luft värmepump. Elcentral. belysning.

8. BESKRIVNING UTVÄNDIGT

Planerad tomt med asfalterade ytor. Tomten är inhägnad med stängsel. Fjärrstyrd grind samt gånggrind. Varje lokal har en egen parkeringsplats på tomten..

9. UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnaderna är nybyggda, varför inte något större renoveringsbehov föreligger, förutom löpande underhåll år 1-16.

10. FÖRSÄKRING

Föreningen avser att hålla byggnaderna fullvärdeförsäkrade och med ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

11. TAXERINGSVÄRDE

När byggnaderna har blivit färdigställda ska fastigheten omtaxeras. Enligt skatteverkets beräkningsprogram uppskattas taxeringsvärdet för 2023, taxeringsenhet 325. Hyresenhet för lokaler enligt följande:

Mark	1.091.000 kr
Byggnad	6.400.000 kr
Summa taxeringsvärde	7.491.000 kr

12. BERÄKNING AV FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Preliminär köpeskilling för fastigheten	10.200.000 kr
Preliminär köpeskilling för aktier	17.935.800 kr
Kostnad för lagfart	153.825 kr
Kostnad för pantbrev	90.375 kr
Kostnad för intygsgivare	45.000 kr

Summa beräknad anskaffningskostnad	28.425.000 kr
---	----------------------

13. FINANSIERINGSPLAN

Medlemsinsatser	22.425.000 kr
Fastighetslån	6.000.000 kr

Summa finansiering	28.425.000 kr
---------------------------	----------------------

14. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Utbetalningar kapital**

Föreningens räntekostnad har beräknats med en ränta på 5,00%. Rak amortering 2% per år av skuldbeloppet. Pantbrev i fastigheten Gävle Källö 5:9 med bästa rätt.

Lån	Belopp	Bindningstid	Ränta	Räntekostnad
Bottenlån	6.000.000 kr	5 år	5,00%	300.000 kr
Amortering				120.000 kr

Summa utbetalningar kapital	420.000 kr
------------------------------------	-------------------

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaderna vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan. Underlaget för avskrivningar grundar sig på byggnadens andel av taxeringsvärdet som motsvarar 85% av anskaffningskostnaden och som ger ett avskrivningsbelopp om 24.161.250 kr. Avskrivningar görs enligt komponentavskrivning K3, avskrivningen är initialt beräknad till 2% eftersom komponentuppdelningen inte är klar.

Underlag för avskrivning	24.161.250 kr
Avskrivningsbelopp år 1	483.225 kr

Årsavgift

Föreningen tar inte ut årsavgift för att täcka kostnader hänförliga till avskrivningar. Årsavgiften kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för; fastighetsförsäkring, ekonomisk förvaltning, snöröjning, vatten och avlopp, fastighetsskatt, låneräntor, amortering och avsättning till fonder.

Driftskostnad	
Fastighetsförsäkring	25.000 kr
Ekonomisk förvaltning	30.000 kr
Snöröjning	30.000 kr
Vatten och avlopp	30.000 kr
Sophämtning	25.000 kr

Summa driftskostnad	140.000 kr
----------------------------	-------------------

Not: Ovanstående driftskostnader är schablonberäknade i jämförelse med liknande fastigheter. Driftskostnaderna är inklusive moms.

Bostadsrättshavaren betalar med egna medel följande kostnader:

- Kostnad för värme
- Kostnad för el
- Kostnad för försäkring
- Kostnad för Internet/Tele

Fastighetsskatt

Enligt nuvarande skattesystem är fastighetsskatten 0,5 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsskatten uppskattas till

37.455 kr

Summa fastighetsskatt	37.455 kr
------------------------------	------------------

Fondavsättning

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 yttre fonden med minst 50 kr per kvm.

Avsättning yttre fond	90.000 kr
Avsättning dispositionsfond	41.320 kr

Summa avsättning till fond	131.320 kr
-----------------------------------	-------------------

Summa kapitalkostnad, driftskostnad, fastighetsskatt och avsättning till fonder	728.775 kr
--	-------------------

15. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift 410 kr per kvm x 1.777,5 kvm	728.775 kr
--	------------

Summa intäkter	728.775 kr
-----------------------	-------------------

16. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	15.992 kr
Medlemsinsats per kvm	12.613 kr
Fastighetslån per kvm	3.376 kr
Ränta per kvm	169 kr
Amortering per kvm	68 kr
Avskrivning per kvm	256 kr
Fastighetsskatt per kvm	21 kr
Driftskostnader föreningen per kvm	79 kr
Driftskostnader för bostadsrättshavaren per kvm	55 kr
Avsättning yttre fond per kvm	51 kr
Avsättning dispositionsfond per kvm	23 kr
Kassaflöde före amortering per kvm	141 kr
Kassaflöde efter amortering per kvm	74 kr
Årsavgift per kvm	410 kr
Medlemsinsats i % av anskaffningskostnad	79%
Fastighetslån i % av anskaffningskostnad	21%

17. LÄGENHETSFÖRTECKNING**Hus A**

Lokalnr	Stl	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån
A-10	1 rum	100,5 kvm	5,65%	1.195.000	11.891	3.434
A-11	1 rum	100,5 kvm	5,65%	1.190.000	11.841	3.434
A-12	1 rum	94,0 kvm	5,29%	1.125.000	11.968	3.212
A-13	1 rum	94,0 kvm	5,29%	1.195.000	12.713	3.212
A-14	1 rum	94,0 kvm	5,29%	1.125.000	11.968	3.212
A-15	1 rum	93,5 kvm	5,26%	1.125.000	12.032	3.195
Summa		576,5 kvm		6.955.000		

Hus B

Lokal nr	Stl	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån
B-16	1 rum	62,0 kvm	3,49%	845.000	13.629	2.118
B-17	1 rum	61,5 kvm	3,46%	845.000	13.740	2.101
B-18	1 rum	61,5 kvm	3,46%	845.000	13.740	2.101
B-19	1 rum	61,5 kvm	3,46%	845.000	13.740	2.101
B-20	1 rum	61,5 kvm	3,46%	845.000	13.740	2.101
B-21	1 rum	70,0 kvm	3,94%	925.000	13.214	2.392
B-22	1 rum	70,0 kvm	3,94%	925.000	13.214	2.392
Summa		448,0 kvm		6.075.000		

Hus C

Lokal nr	Stl	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån
C-01 (kontor)	1 rum+wc	51,5 kvm	2,90%	825.000	16.019	1.760
Summa		51,5 kvm		825.000		

Hus D

Lokalnr	Stl	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån
D-02	1 rum	152,5 kvm	8,58%	1.525.000	10.000	5.210
D-03	1 rum	58,0 kvm	3,26%	795.000	13.707	1.982
D-04	1 rum	75,5 kvm	4,25%	975.000	12.914	2.580
D-05	1 rum	75,5 kvm	4,25%	975.000	12.914	2.580
D-06	1 rum	75,5 kvm	4,25%	975.000	12.014	2.580
D-07	1 rum	75,5 kvm	4,25%	975.000	12.914	2.580
D-08	1 rum	94,5 kvm	5,32%	1.175.000	12.434	3.229
D-09	1 rum	94,5 kvm	5,32%	1.175.000	12.434	3.229
Summa		701,5 kvm		8.570.000		

Sammanlagt Hus A-D

Summa		1.777,5 kvm	100,00%	22.425.000		60.731
--------------	--	--------------------	----------------	-------------------	--	---------------

Not: Angivna avgifter är exklusive moms.

18. UPPMÄTNING AV YTOR

Lokalernas yta är uppmätt på ritning.

19. TILLKOMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN

Elkostnad inkl. värme: Ca 40 kr per kvm/år inkl.moms

Försäkring: Ca 15 kr per kvm/år inkl.moms

Ovanstående driftskostnader är schablonberäknade.

20. EKONOMISK PROGNOS

Intäkter	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Årsavgift	728.775	743.351	758.218	773.382	788.849	804.626	820.719	837.133	853.876	870.954	888.373	977.210
Summa	728.775	743.351	758.218	773.382	788.849	804.626	820.719	837.133	853.876	870.954	888.373	977.210

Utbetalningar och

Avsättningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Ränta	300.000	294.000	288.000	282.000	276.000	270.000	264.000	258.000	252.000	246.000	240.000	210.000
Amortering	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Drift	140.000	142.800	145.656	148.569	151.541	154.571	157.663	160.816	164.032	167.313	170.659	187.725
Fast.skat	37.455	38.204	38.968	39.748	40.542	41.353	42.180	43.024	43.885	44.762	45.657	50.223
Yttre fond	90.000	91.800	93.636	95.509	97.419	99.367	101.355	103.382	105.449	107.558	109.709	120.680
Disp.fond	41.320	42.146	42.989	43.849	44.726	45.621	46.533	47.464	48.413	49.381	50.369	55.406
Summa	728.775	728.950	729.249	729.675	730.228	730.912	731.731	732.686	733.779	735.014	736.394	744.034
Överskott	0	+14.401	+28.969	+43.707	+58.621	+73.714	+88.988	+104.447	+120.097	+135.940	+151.979	+233.176

21. BOKFÖRINGSMÄSSIGT UNDERSKOTT / ÖVERSKOTT**Bokföringsmässigt****Underskott/****Överskott**

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Planenlig	-483.225	-483.225	-483.225	-483.225	-483.225	-483.225	-483.225	-483.225	-483.225	-483.225	-483.225	-483.225
Avskrivning												
Återläggning	+120.000	+120.000	+120.000	+120.000	+120.000	+120.000	+120.000	+120.000	+120.000	+120.000	+120.000	+120.000
Amortering												
Återläggning	+131.320	+133.946	+136.625	+139.358	+142.145	+145.988	+147.888	+150.846	+153.862	+156.939	+160.078	+176.086
Fonder												
Återläggning	0	+14.401	+28.969	+43.707	+58.621	+73.714	+88.988	+104.447	+120.097	+135.940	+151.979	+233.176
Resultat												
Bokförings-	-231.905	-214.878	-197.631	-180.160	-162.459	-143.523	-126.349	-107.932	-89.266	-70.346	-51.168	+46.037
mässigt												
Underskott/												
Överskott												

22. LIKVIDITETSPROGNOS

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Ingående	70.000											
Kassa												
Yttre fond	90.000	91.800	93.636	95.509	97.419	99.367	101.355	103.382	105.449	107.558	109.709	120.680
Disp.fond	41.320	42.146	42.989	43.849	44.726	45.621	46.533	47.464	48.413	49.381	50.369	55.406
Överskott	0	14.401	28.969	43.707	58.621	73.714	88.988	104.447	120.097	135.940	151.979	233.176
Likviditet	201.320	201.320	349.667	515.261	698.326	899.092	1.117.794	1.354.670	1.609.963	1.883.922	2.126.801	2.438.858
Ack.liksid	+201.320	+349.667	+515.261	+698.326	+899.092	+1.117.794	+1.354.670	+1.609.963	+1.883.922	+2.126.801	+2.438.858	+2.848.120

Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

Årsavgift år 1-16, höjning: 2,00% per år
 Driftskostnad år 1-16, höjning: 2,00% per år
 Fastighetsskatt år 1-16, höjning: 2,00% per år
 Avsättning yttre fond år 1-16, höjning: 2,00% per år
 Avsättning dispositionsfond år 1-16, höjning: 2,00% per år
 Ränta år 1-16: 5,00%

Ingen ränta på kassan har tagits med i beräkningen.

Fastighetslån år 1: 6.000.000 kr
 Fastighetslån år 16: 4.200.000 kr

Rak amortering 2% per år 120.000 kr

Ränta:

Den beräknade räntan i kalkylen grundar sig på skuldebrev (sk säljarrevers) upprättat mellan säljaren och bostadsrättsföreningen.

23. KASSAFLÖDESPROGNOS

Intäkter	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Årsavgift	728.775	743.351	758.218	773.382	788.849	804.626	820.719	837.133	853.876	870.954	888.373	977.210
Utbetalningar	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
Ränta	300.000	294.000	288.000	282.000	276.000	270.000	264.000	258.000	252.000	246.000	240.000	210.000
Drift	140.000	142.800	145.656	148.569	151.541	154.571	157.663	160.816	164.032	167.313	170.659	187.725
Fast.skatt	37.455	38.204	38.968	39.748	40.542	41.353	42.180	43.024	43.885	44.762	45.657	50.223
Summa	477.455	475.004	472.624	470.317	468.083	465.924	463.843	461.840	459.917	458.075	456.316	447.948
Överskott	+251.320	+268.347	+285.594	+303.065	+320.766	+338.702	+356.876	+375.293	+393.959	+412.879	+432.057	+529.262
Amortering	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000	-120.000
Överskott	+131.320	+148.347	+165.594	+183.065	+200.766	+218.702	+236.876	+255.293	+273.959	+292.879	+312.057	+409.262

24. KÄNSLIGHETSANALYS. RÄNTE - OCH INFLATIONSFÖRÄNDRING

Arsavgift om
(kr per kvm)

Kalkylens
inflationmål
och:

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
1.Kalkylens Ränta	410	418	427	436	444	453	462	471	481	490	500	550
2.Kalkylens Ränta+0,5%	427	435	443	452	460	468	477	486	495	504	514	562
3.Kalkylens Ränta+1,0%	444	452	459	468	476	483	492	501	509	518	528	574
4.Kalkylens Ränta+1,5%	461	469	475	484	492	498	507	516	523	532	542	586
5.Kalkylens Ränta-0,5%	393	401	411	420	428	438	447	456	467	476	486	538

Kalkylens
räntenivå
och:

	Ar1	Ar2	Ar3	Ar4	Ar5	Ar6	Ar7	Ar8	Ar9	Ar10	Ar11	Ar16
6.Inflations- mål +1,0%	414	422	431	440	448	458	467	476	486	495	505	556
7.Inflations- mål +2,0%	418	426	436	444	453	462	471	480	490	500	510	561
8.Inflations- mål +3,0%	426	431	440	449	457	467	476	485	495	505	515	567

25. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med Belopp som 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 som 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 för att inte föreningens ekonomi ska äventyras.

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

-Bostadsrättshavaren ska med egna medel bekosta elförbrukning /undermätare/, värme, försäkring samt telefoni och internet.

De i kostnadskalkylen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter hänför sig 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 sjöäng 6*, organisationsnummer 769641–6382, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

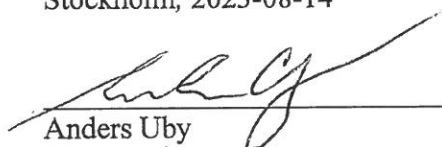
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning att besöka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

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

I planen, daterad 2023-08-10, gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lokalerna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens marknadsvillkor.

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

Stockholm, 2023-08-14


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, Xcavator fastigheter AB
Beräkningar taxeringsvärden
Bygglov, Gävle kommun, 2018-05-24
Ekonomisk plan
Garantiförbindelse osålda lokaler, Xcavatorinvest AB, 2023-04-03
Offert försäkring, Dina försäkringar, 2023-02-24
Registreringsbevis, Brf sjöäng 6, 2023-08-11
Registreringsbevis Xcavator fastigheter AB, 2023-04-28
Ritningar och illustrationer
Situationsplan
Skuldebrev, Xcavator fastigheter AB, 2023-07-26
Slutbesked, Gävle kommun, 2023-03-28
Stadgar registrerade 2022-11-16
Startbesked, Gävle kommun, 2019-01-15 och 2022-10-06
Utdrag ur Fastighetsregistret, Gävle Källö, 2023-02-05