

**Ekonomisk plan för  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUVERIET  
Gävle kommun  
Organisationsnummer 769631-4751**

2018071202883

**Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:**

	<b>Sid</b>
<b>A: Allmänna förutsättningar</b>	<b>1</b>
<b>B: Beskrivning av fastigheten</b>	<b>3</b>
<b>C: Kortfattad byggnadsbeskrivning</b>	<b>4</b>
<b>D: Kostnader för föreningens fastighetsförvärv och nyckeltal</b>	<b>5</b>
<b>E: Finansiering</b>	<b>6</b>
<b>F: Beräkning av föreningens kostnader och intäkter år ett</b>	<b>7</b>
<b>G: Lägenhetsförteckning</b>	<b>8-9</b>
<b>H: Ekonomisk prognos</b>	<b>10</b>
<b>I: Känslighetsanalys</b>	<b>10</b>
<b>J: Särskilda förhållanden</b>	<b>11</b>

## A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bostadsrättsföreningen Stuveriet med organisationsnummer 769631-4751 som har sitt säte i Stockholm och som registrerades hos Bolagsverket 2016-01-12, har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

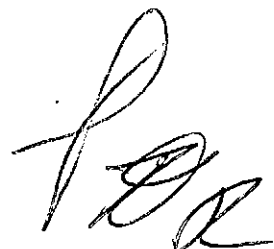
Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Juridisk person kan vara medlem i föreningen.

På fastigheten är en byggnad med totalt 101 lägenheter under uppförande. Upplåtelse och inflyttning sker etappvis efter färdigställande fr o m aug 2018 t o m maj 2019. Förhandsavtal har tecknats utifrån fastställd ekonomisk kalkyl 4 jan 2018. Försäkring via Garbo är tecknat.

Samtliga lägenheter kommer att vara beskaffade med köksinredning från Marbodahl med stenbänkskivor och rostfria vitvaror. Badrum med kakel på väggarna och klinker på golvet samt tvättpelare. Klinkergolv i hall samt ekparkett på övriga rumsgolv. Väggarna i samtliga rum målas vita.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten Alderholmen 5:25 genom köp av samtliga aktier i bolaget BFF2 Stuveritomten AB, organisationsnummer 559013-7153. Bolaget ska likvideras. Förvärvet av fastigheten skedde 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, som motsvaras av en avsättning till uppskrivningsfond då fastigheten värde skrivs upp samtidigt som värdet av aktierna skrivs ned, är av redovisningsteknisk natur och har ingen påverkan på föreningens likviditet och egna kapital. Däremot kommer föreningen inte att kunna tillgodoräkna sig det uppskrivna beloppet som skattemässigt omkostnadsbelopp. Detta medför i det hypotetiska fallet att föreningen skulle vidareförsälja fastigheten att köpeskillingen i princip i sin helhet skulle bli föremål för beskattning. I sammanhanget erinras dock om att en bostadsrättsförenings syfte är att upplåta lägenheter med 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.



I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen 3 kap 1§ har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifter i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärv avseende köpeskilling för mark, entreprenadkostnad, lagfartskostnad, pantbrevkostnad, kostnad för ekonomisk plan, kostnad för besiktning samt övriga kostnader som kan uppkomma.

I planen angivna driftskostnader är schablonberäknade per maj 2018.

Säljaren garanterar insatser och avgifter för de bostadsrätter som inte blir sålda samt tillhandahåller en kassa om 200 000 kr.

Säljaren står för samtliga administrativa kostnader för föreningens fastighetsförvärv.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Fastighetsägarföreningens medlemsförsäkring.

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is on the left, and the second, larger signature is on the right.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar:	Alderholmen 5:25 i Gävle kommun
Tomtens area:	4 587 m <sup>2</sup>
Antal byggnader:	Ett flerbostadshus loftgång
Byggnadsår:	2018-2019
Husets utformning:	I huvudsak fyra våningar med källare
Antal bostadslägenheter:	101 st
Lägenhetsarea:	7 473 m <sup>2</sup>
Adress:	Stuvaregatan

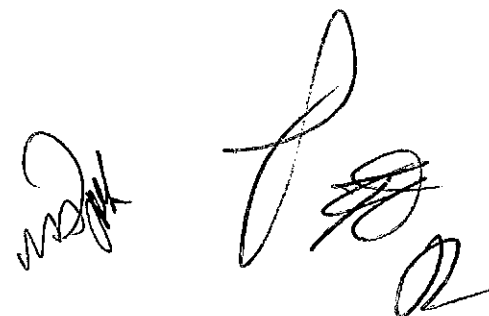
Fastigheten har ett centralt och attraktivt läge i Gävle.

### GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Loftgångar och terrass. Kabel-TV/bredband finns till samtliga lägenheter.  
Mark med asfalterade körytor samt gräsmattor.

### GEMENSAMMA UTRYMMEN

I källaren finns 101 garageplatser, cykelrum och 101 lägenhetsförråd.



## C. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Grund:	Betongplatta på mark, pålning
Stomme:	Betong
Fasad:	Spritputsad betong
Yttertak:	Plåt
Fönster:	Energiglas
Värme:	Fjärrvärme, lägenhetsvis avläsning
Vatten, avlopp:	Kommunalt
Fjärrvärme:	Kommunalt
Ventilation:	FTX-ventilation
Kabel-TV/bredband	Finns till samtliga lägenheter.
Sopbyggnad	Markbehållare på gård

## D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV OCH NYCKELTAL

Anskaffningskostnaden är 290 000 000 kr varav bostadsdelen 260 000 000 kr och garagedelen 30 000 000 kr.

Not. I ovanstående anskaffningskostnad ingår; förvärv av fastigheten samt uppförande av byggnad, iordningställande av mark, lagfartskostnad, pantbrevkostnad, kostnad för nybildning, kostnad för likvidation, kostnad för upprättande av ekonomisk plan, kostnad för intygsgivning, kostnad för försäljning av lägenheterna samt övriga kostnader som kan uppkomma i samband med nybildningen. Moms är inkluderat i kostnaderna. Projektet kommer att garanteras genom en GAR-BO försäkring.

### NYCKELTAL

Per m<sup>2</sup> BOA (total area 7 473 m<sup>2</sup>)

	Bostadsdelen	Hela fastigheten
Anskaffningskostnad	34 792 kr	38 806 kr
Insats		23 284 kr
Skuld		15 523 kr
Avgifter		669 kr
Garageintäkter		47 kr
Summa intäkter		716 kr
Kapitalkostnad inkl. avskrivning		620 kr
Driftskostnad inkl. avsättning till fond		
Uppvärmning bekostas av bostadsrättshavaren		94 kr
Föreningens skuld i %		40%
Insatser i %		60%

### ÅRSAVGIFTSFÖRDELNING SAMT INSATSER

Årsavgifterna i planen har satts på ett sådant sätt att de speglar den allmänna hyresmarknaden, dvs små lägenheter får högre avgift per kvadratmeter.

Insatserna har satts efter marknadsinverkan

## E. FINANSIERING

Hypotekslån på sammanlagt 116 000 000 kr med pantbrev som säkerhet i fastigheten. Kvartalsvis förfallodag. Genomsnittlig ränta 2,5 %. Lånen placeras i samband när interimsstyrelsen avgår och ordinarie tillsätts, vilket beräknas ske sommaren 2019.

Summa lån	116 000 000 kr
Summa insatser	174 000 000 kr
<u>Summa slutlig anskaffningskostnad</u>	<u>290 000 000 kr</u>

2018071202889

The bottom right of the page contains two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more compact and stylized, while the one on the right is larger and more fluid.

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS KOSTNADER OCH INTÄKTER ÅR ETT

### KAPITALKOSTNAD

Lån 116 000 000 kr, snittränta 2,5% 2 900 000 kr  
Amortering 0,5% 580 000 kr

### AVSKRIVNING

0,45% av byggnadsdelen 260 000 000 kr 1 170 000 kr

**Summa, kapitalkostnad samt avskrivning,  
avrundat**

**4 650 000 kr**

### DRIFTSKOSTNADER

Vatten och avlopp 200 000 kr  
Fastighetsel 27 000 kr  
Fastighetsförsäkring 47 000 kr  
Fastighetsskötsel 108 000 kr  
Sophämtning 124 000 kr  
Bokföring revision 54 000 kr

**Summa**

**560 000 kr**

### ÖVRIGA KOSTNADER

Fastighetsavgift  
Avsättning yttre fond 140 000 kr

**Summa**

**140 000 kr**

**Summa kostnader inkl. avskrivning år ett**

**5 350 000 kr**

### INTÄKTER ÅR ETT

Avgift bostad 7 473 m<sup>2</sup> x 669 kr per m<sup>2</sup> avr  
Garageplats ingår för resp. bostadsrättshavare 5 000 000 kr  
Garage för uthyrning 24 st. x 1200 kr per mån. avr 350 000 kr

**Summa intäkter år ett**

**5 350 000 kr**



## G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Vån	Area	Insats Tkr	Mån.avg. Kr	Årsavg. Kr	Andelstal	Antal	Insats S:a Tkr	Avg.S:a Kr
1	81	1 695	4 329	51 953	1,039%	19	32 205	987 102
1	47	995	3 536	42 426	0,849%	1	995	42 426
1	46,5	995	3 375	40 498	0,810%	1	995	40 498
1	38,5	925	3 053	36 641	0,733%	1	925	36 641
1	37	845	2 989	35 869	0,717%	1	845	35 869
2	81	1 795	4 329	51 953	1,039%	19	34 105	987 102
2	91,5	1 995	4 715	56 581	1,132%	1	1 995	56 581
2	46,5	1 095	3 375	40 498	0,810%	1	1 095	40 498
2	39,5	995	3 086	37 026	0,741%	1	995	37 026
2	38,5	1 025	3 053	36 641	0,733%	1	1 025	36 641
2	37	945	2 989	35 869	0,717%	1	945	35 869
3	81	1 895	4 329	51 953	1,039%	19	36 005	987 102
3	91,5	2 095	4 715	56 581	1,132%	1	2 095	56 581
3	46,5	1 195	3 375	40 498	0,810%	1	1 195	40 498
3	39,5	1 095	3 086	37 026	0,741%	1	1 095	37 026
3	38,5	1 125	3 053	36 641	0,733%	1	1 125	36 641
3	37	1 045	2 989	35 869	0,717%	1	1 045	35 869
4	81	1 995	4 329	51 953	1,039%	19	37 905	987 102
4	91,5	2 195	4 715	56 581	1,132%	1	2 195	56 581
4	46,5	1 295	3 375	40 498	0,810%	1	1 295	40 498
4	39,5	1 195	3 086	37 026	0,741%	1	1 195	37 026
4	38,5	1 225	3 053	36 641	0,733%	1	1 225	36 641
4	37	1 145	2 989	35 869	0,717%	1	1 145	35 869
5	81	2 195	4 329	51 953	1,039%	2	4 390	103 905
5	104	2 695	4 918	59 011	1,180%	1	2 695	59 011
5	46,5	1 395	3 375	40 498	0,810%	1	1 395	40 498
5	39,5	1 295	3 086	37 026	0,741%	1	1 295	37 026
5	37	1 245	2 989	35 869	0,717%	1	1 245	35 869
						101	174 665	4 999 999

Lägenhetsnummer för de skilda planen redovisas på nästa sida.

2018071202892

Våning	Lägenhetsbeteckningar per plan	Antal	Area/lgh
1	V11-V14, N12,N13, Ö11-Ö16, S13-S18	19	81
1	S19	1	47
1	S11	1	46,5
1	N11	1	38,5
1	S12	1	37
2	V21-V24, S23-S28, Ö21-Ö26, N22-N24	19	81
2	S29	1	91,5
2	S21	1	46,5
2	V25	1	39,5
2	N21	1	38,5
2	S22	1	37
3	V31-V34, S33-S38, Ö31-Ö36, N32-N34	19	81
3	S39	1	91,5
3	S31	1	46,5
3	V35	1	39,5
3	N31	1	38,5
3	S32	1	37
4	V41-V44,S43-S48,Ö41-Ö46,N42-N44	19	81
4	S49	1	91,5
4	S41	1	46,5
4	V45	1	39,5
4	N41	1	38,5
4	S42	1	37
5	S53, S58	2	81
5	S59	1	104
5	S51	1	46,5
5	V55	1	39,5
5	S52	1	37
<b>Summa</b>		<b>101</b>	<b>7 473 m<sup>2</sup></b>

## H. EKONOMISK PROGNOIS

1 % inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Lån, kkr	116 000	115 420	114 840	114 260	113 680	113 100	110 200	107 300
Ränta 2,5 %, kkr	2 900	2 886	2 871	2 857	2 842	2 828	2 755	2 683
Amortering, kkr	580	580	580	580	580	580	580	580
Avsättningar, kkr	140	140	140	140	140	140	140	140
Driftskostnader, kkr	560	566	571	577	583	589	619	650
Avskrivning, kkr	1170	1170	1170	1170	1170	1170	1170	1175
Summa utbetalningar (ränta + amort + DoU)	4 040	4 031	4 022	4 013	4 005	3 996	3 954	3 913
Summa kostnader ink avskr o fond	4 770	4 761	4 752	4 743	4 735	4 726	4 684	4 648
Hysesintäkter, garage, kkr	350	354	357	361	364	368	387	406
Summa intäkter	350	354	357	361	364	368	387	406
<b>Avgifter enligt plan</b>	<b>5 000</b>							
<b>Minimi avgifter</b>	<b>4 420</b>	<b>4 408</b>	<b>4 395</b>	<b>4 383</b>	<b>4 371</b>	<b>4 358</b>	<b>4 297</b>	<b>4 241</b>
Förändring / år		-0,28%	-0,28%	-0,28%	-0,28%	-0,28%	-0,28%	-0,26%
Kvarvarande lån	116 000	115 420	114 840	114 260	113 680	113 100	110 200	107 300
Ränta	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

## I. KÄNSLIGHETSANALYS

2 % inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Lån, kkr	116 000	115 420	114 840	114 260	113 680	113 100	110 200	107 300
Ränta 3,5% kkr fr o år 3	2 900	2 886	4 019	3 999	3 979	3 959	3 857	3 756
Amortering, kkr	580	580	580	580	580	580	580	580
Avsättningar, kkr	140	140	140	140	140	140	140	140
Driftskostnader, kkr	560	571	583	594	606	618	683	754
Avskrivning, kkr	1170	1170	1170	1170	1170	1170	1170	1175
Summa utbetalningar (ränta + amort + DoU)	4 040	4 037	5 182	5 173	5 165	5 157	5 120	5 089
Summa kostnader ink avskr o fond	4 770	4 767	5 912	5 903	5 895	5 887	5 850	5 824
Hysesintäkter, garage, kkr	350	357	364	371	379	386	427	471
Summa intäkter	350	357	364	371	379	386	427	471
<b>Avgifter enligt plan</b>	<b>5 000</b>							
<b>Minimi avgifter</b>	<b>4 420</b>	<b>4 410</b>	<b>5 548</b>	<b>5 532</b>	<b>5 516</b>	<b>5 500</b>	<b>5 423</b>	<b>5 353</b>
Förändring / år		-0,23%	25,81%	-0,29%	-0,29%	-0,29%	-0,28%	-0,26%
Kvarvarande lån	116 000	115 420	114 840	114 260	113 680	113 100	110 200	107 300
Ränta	2,50%	2,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%

3 % inflation	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Lån, kkr	116 000	115 420	114 840	114 260	113 680	113 100	110 200	107 300
<b>Ränta 4,5% kkr fr o m år 3</b>	<b>2 900</b>	<b>2 886</b>	<b>5 168</b>	<b>5 142</b>	<b>5 116</b>	<b>5 090</b>	<b>4 959</b>	<b>4 829</b>
Amortering, kkr	580	580	580	580	580	580	580	580
Avsättningar, kkr	140	140	140	140	140	140	140	140
Driftskostnader, kkr	560	577	594	612	630	649	753	872
Avskrivning, kkr	1170	1170	1170	1170	1170	1170	1170	1175
Summa utbetalningar ( ränta + amort + DoU)	4 040	4 042	6 342	6 334	6 326	6 319	6 292	6 281
Summa kostnader ink avskr o fond	4 770	4 772	7 072	7 064	7 056	7 049	7 022	7 016
Hysesintäkter, garage, kkr	350	361	371	382	394	406	470	545
Summa intäkter	350	361	371	382	394	406	470	545
<b>Avgifter enligt plan</b>	<b>5 000</b>							
<b>Minimi avgifter</b>	<b>4 420</b>	<b>4 412</b>	<b>6 701</b>	<b>6 681</b>	<b>6 662</b>	<b>6 643</b>	<b>6 551</b>	<b>6 471</b>
Förändring / år		-0,19%	51,88%	-0,29%	-0,29%	-0,29%	-0,27%	-0,24%
Kvarvarande lån	116 000	115 420	114 840	114 260	113 680	113 100	110 200	107 300
Ränta	2,50%	2,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig 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.

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

Bostadsrättsinnehavaren betalar kostnad för uppvärmning, varmvatten, kabel-TV och bredband enligt gällande dagsaktuella taxor.

Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget avtal för hushållsel.

Bostadsrättsinnehavaren svara själv för sopning och snöröjning framför egen dörr samt renhållning i eget garage.

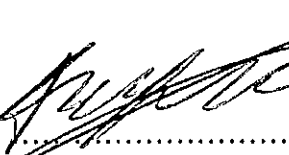
Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

De i den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig vid denna tidpunkt för kalkylens kända förutsättningar.

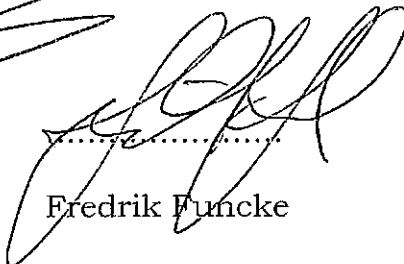
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Gävle 2018-07-04

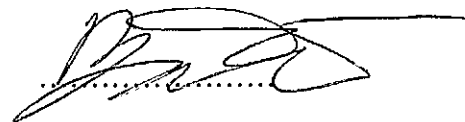
Bostadsrättsföreningen Stuveriet



Fredrik Jernberg



Fredrik Funcke



Björn Lönn



## ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat **Ekonomiska planen** för bostadsrättsföreningen **Stuveriet, Gävle, med organisationsnummer 769631-4751** daterad 2018-07-04 och får härmed avge följande intyg.

Ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas. Lägenheterna som omfattas av planen ligger samlade och en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända och redovisade för oss. Ekonomiska planen innehåller uppgifter som är av betydelse vid bedömning av föreningens verksamhet, gjorda beräkningar och är verderhäftiga och planen framstår som hållbar. Ekonomiska planen innehåller avskrivning, amortering, avsättning och fondering för framtida större underhållsarbeten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Lägenheterna kommer att upplåtas under 3:e och 4:3 kvartalet 2018.

Vid granskningen har följande handlingar redovisats:

- Registreringsbevis Bolagsverket 2016-01-12.
- Stadgar antagna 2015-11-24 reg av Bolagsverket 2016-01-12 (20151221104404)
- Okulärbesiktning har skett 2018-05-29 av Malin Åhman och Rolf Levin.
- Protokoll 2018-07-04 redovisning av slutlig kostnad.
- Tidigare plan har kompletterats med 2 scenarier för känslighetsanalys

Söderhamn 2018-07-09



Rolf Levin

Söderhamn 2018-07-09



Malin Åhman

Av boverket utsedd som behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.