

Fyll i blanketten på din dator eller texta tydligt.
Underteckna blanketten och skicka in den i original.

Skicka till:
Bolagsverket
851 81 Sundsvall

Mer information
på sidan 5

**1. Organisationsnummer****Föreningens namn**

769631-1468

Bostadsrättsföreningen Frukträdgården

2. Kontaktperson i detta ärende Kom ihåg att fylla i e-postadress och telefonnummer så att vi enkelt kan kontakta dig.

Kontaktpersonens förnamn och efternamn Gustaf Åkesson	Företagsnamn Landahl Advokatbyrå AB	
Postadress Box 19143	Postnummer 104 32	Postort Stockholm
E-postadress gustaf.akesson@landahl.se	Telefonnummer dagtid 08-66 66 700	Ev. depositionskontonr (tre siffror)

3. Anmälan gäller

Adress			
☐ Föreningens adress	☐ Föreningens e-postadress	☐ Företrädares adress	☐ Revisors adress
Stadgarna			
☐ Nytt namn på föreningen	☐ Verksamhet	☐ Annan ändring av stadgarna	
Bifirma			
☐ Registrera bifirma	☐ Ändra bifirma	☐ Avregistrera bifirma	
Företrädare och revisor			
☐ Styrelseledamöter Styrelsesuppleanter Verkställande direktör Vice verkställande direktör Särskilda firmatecknare Firmateckning	☐ Särskild delgivningsmottagare	☐ Revisorer Revisorssuppleanter Revisionsbolag Huvudansvarig revisor	
Annat			
☒ Ekonomisk plan		☐ Andra ändringar	

4. Föreningens nya adress

C/o		Postadress
Postnummer	Postort	E-postadress

5. Nytt namn på föreningen Lämna gärna flera förslag och låt dem bli så olika som möjligt.

Förslag nr 1
Förslag nr 2
Förslag nr 3

6. Bifirma Gäller endast ekonomisk förening. Lämna gärna flera förslag och låt dem bli så olika som möjligt.

Förslag nr 1
Förslag nr 2

7. Styrelseledamöter Fyll i personuppgifter för nyvalda styrelseledamöter.

Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort
Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort
Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort
Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort
Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort
Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort

8. Styrelsesuppleanter Fyll i personuppgifter för nyvalda styrelsesuppleanter.

Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort
Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort
Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort
Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort

9 Verkställande direktör om sådan utsetts.

Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort

10. Vice verkställande direktör om sådan utsetts.

Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort

11. Särskild firmatecknare om sådan utsetts.

Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort

12. Särskild delgivningsmottagare om sådan utsetts.

Personnummer		
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort

13. Revisor Behöver inte alltid anmälas.

Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort

14. Revisorssuppleant om sådan utsetts.

Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort

15. Revisionsbolag om sådant utsetts till revisor.

Namn, revisionsbolaget	Organisationsnummer	
Postadress	Postnummer	Postort
Huvudansvarig revisor		
Personnummer	Land (om bosatt utomlands)	
Efternamn	Samtliga förnamn	
Postadress	Postnummer	Postort

16. Firmateckning Fyll alltid i vid ändring av styrelseledamot, styrelsesuppleant, verkställande direktör, vice verkställande direktör eller särskild firmatecknare.

- | | |
|---|---|
| ☐ 1) Firman tecknas av styrelsen (ordinarie styrelseledamöter) | ☐ 2) Registrerad firmateckning ska inte ändras |
| ☐ 3) Firman tecknas av styrelseledamöterna två i förening | ☐ 4) Firman tecknas av styrelseledamöterna var för sig |
| ☐ 5) Firman tecknas enligt nedan | |

Fyll i eventuell annan firmateckning här

17. Personer eller revisionsbolag som har avgått från sina uppdrag

Namn	Uppdrag t.ex. styrelseledamot, styrelsesuppleant, firmatecknare, huvudansvarig revisor.

18. Styrelsens sammansättning efter ändring

Namn	Uppdrag t.ex. styrelseledamot, styrelsesuppleant, firmatecknare.

19. Övrigt

20. Försäkran och underskrift En kvarvarande eller nyvald styrelseledamot, den verkställande direktören eller den anmälan gäller ska skriva under anmälan. Obs! Använd blå bläckpenna.

Jag försäkrar på heder och samvete följande:

- De som ska vara registrerade enligt denna anmälan har åtagit sig uppdragen.
- Uppgifterna i denna anmälan, om val eller personer som har avgått, hur firman tecknas och om bifirman stämmer överens med de beslut som anmälan grundar sig på.
- De som ska vara registrerade enligt denna anmälan har inte förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken.
- De som ska vara registrerade enligt denna anmälan är inte i konkurs (gäller alla utom särskild delgivningsmottagare).
- Revisorerna uppfyller de behörighetskrav som står i 8 kap. 3–5 §§ lagen om ekonomiska föreningar.
- Revisorerna uppfyller de behörighetskrav som står i 12 kap. 9 § lagen om bank- och finansieringsrörelse (endast då anmälan gäller en kreditmarknadsförening).

Datum 03-31 Namnteckning  Namnförtydligande Sebastian Sterner

21. Registreringsavgift Vi börjar inte handlägga ärendet förrän avgiften har kommit in till oss. Skriv organisationsnummer på betalningen.

Betalt belopp 900 :-	Datum	Betalningssätt ☒ Bankgiro 5050-0255 ☐ Plusgiro 95 06 08-0
-------------------------	-------	---

Ekonomisk plan för

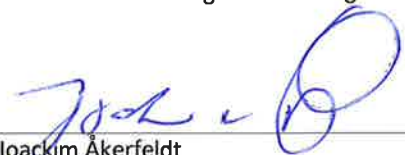
Bostadsrättsföreningen Frukträdgården

769631-1468

Gävle kommun

Gävle 2017-03-24

Bostadsrättsföreningen Frukträdgården


Joackim Åkerfeldt
Sebastian Sterner
Kerstin Widahl

Innehållsförteckning	Sid
1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av fastigheten	3
3. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4. Finansieringsplan	5
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
7. Lägenhetsförteckning	7
8. Nyckeltal	7
9. Ekonomisk prognos	8
10. Känslighetsanalys	9
11. Särskilda förhållanden	9

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Teknisk statusbesiktning, Besiktningsbolaget 2017-02-16

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Frukträdgården /769631-1468/ som registrerats hos Bolagsverket 2015-11-05 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Fastigheten Valbogatan 23 AB /559090-3273/ som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Gävle Norrtull 19:5. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av sitt dotterbolag till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde. Dotterbolaget kommer att säljas alternativt likvideras. På fastigheten finns ett flerfamiljshus i två våningar med inredd vind om totalt 8 bostadslägenheter som föreningen avser att upplåta med bostadsrätt. Vidare finns det en lokal som föreningen ska upplåta med hyresrätt. Bostadslägenheterna är tomställda och det finns inga hyresgäster inom fastigheten.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

I enlighet med 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. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under mars månad 2017. Inflyttning beräknas ske fr o m april månad 2017.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gävle Norrtull 19:5
Fastighetens areal:	942 kvm
Bostadsarea (BOA+biyta):	728 kvm
Lokalarea:	20 kvm
Antal bostadslägenheter:	8 st
Antal lokaler:	1 st
Byggnadsår:	1936
Husets utformning:	Flerfamiljshus i två våningar med inredd vind, totalt åtta bostadslägenheter, en lokal samt källare. Källarvåningen inrymmer förråd, tvättstuga, fjärrvärmeanläggning och cykelrum.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas inte av några servitut och ingår inte i någon gemensamhetsanläggning eller annan samfällighet.

Byggnad:

Grundläggning:	Källare
Antal våningar:	Två våningar, inredd vind samt källare.
Stomme:	Trä.
Fasad:	Trä.

Takbjälklag:	Trä.
Yttertak:	Plåt.
Balkonger/uteplats:	Trä.
Fönster:	Plast.
Ytterdörr:	Aluminium.

Gemensamma anordningar:
Soppantering genom sopkärl.

Cykelrum/barnvagnsrum.

Tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, torkskåp samt separat torkrum.

Installationer:

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation.
TV/tele/bredband:	Fastigheten är ansluten till GavleNet. Bostadsrättshavarna tecknar själva abonnemang för de tjänster som önskas.

Lägenhetsbeskrivning:

Entréutrymme/hall:	Parkettgolv, målade väggar, panel i tak.
Kök:	Moderna kök med, kyl/frys, ugn, spishäll, mikrovågsugn och fläkt.
Badrum:	WC, handfat och dusch. Kakel på väggar och klinker på golv.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar, panel i tak.
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar, panel i tak.

Underhållsbehov:

Byggnaden har genomgått renovering under år 2015-2017 varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-3.

Teknisk statusbesiktning är utförd 16 februari 2017 av Besiktningsbolaget Trygga AB.

I det bifogade besiktningsprotokollet framgår de åtgärder/underhåll som bedöms vara i behov av att utföras år 4-11. Kostnaden för dessa åtgärder bedöms uppgå till 287 500 kronor (inklusive moms). Föreningen avser att utföra de angivna åtgärderna samt finansiera dem med den reparationsfond om 287 500 kronor som ingår i föreningens anskaffningskostnad.

Obligatorisk ventilationskontrol (OVK) genomförs under mars-april 2017. Kostnaden för att utföra OVK (inklusive tillse att godkänd OVK föreligger) ingår i föreningens anskaffningskostnad.

Utöver reparationsfonden som ingår i föreningens anskaffningskostnad avser styrelsen att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm bostads- och lokalyta per år till fond för yttre underhåll.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg.

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. förvärv av aktier och fastighet, konsultkostnader samt stämpelavgifter.	22 712 500 kr
Renoveringsfond	287 500 kr
Kassa	50 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	23 050 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån	6 500 000 kr
Insatser	13 880 000 kr
Upplåtelseavgifter	2 620 000 kr
Eget kapital i förvärvat AB	50 000 kr
Summa finansiering	23 050 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad och amortering

Villkoren för föreningens lån är baserad på finansieringsoffert från Danske Bank. Inför slutplacering av föreningens lån kan lånet delas upp på flera lån med olika bindningstider. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Kreditens löptid är 3 år.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	6 500 000	3 år	2,17%	141 050 kr
Summa	6 500 000			141 050 kr

Amortering, år 1	65 000 kr
------------------	-----------

Räntekostnad, år 1	141 050 kr
--------------------	------------

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering	206 050 kr
---	-------------------

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden 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:

Underlag för avskrivning:	6 729 568 kr
Avskrivningsbelopp, år 1:	134 591 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Värme	95 000
Fastighetsel	9 000
Vatten och avlopp	16 000
Hushållsopor samt glasåtervinning	10 000
Snöröjning	15 000
Försäkringspremier	15 000
Ekonomisk förvaltning	17 000
Trappstädning samt yttre fastighetsskötsel sommartid	38 000
Revision	15 000
Arvode styrelse	5 000
Övrigt/löpande underhåll	3 130
Summa driftskostnader	238 130 kr

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Hushållsel
- TV/bredband/telefoni
- Hemförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden på fastigheten har genomgått en renovering i sådan omfattning att den beräknas få nytt värdeår vid nästa fastighetstaxering. Nytt taxeringsvärde för fastigheten har beräknats m h a Skatteverkets tjänst Beräkna taxeringsvärde - Hyreshus 2016 – 2018. Det beräknade taxeringsvärdet framgår nedan:

Totalt beräknat taxeringsvärde:	5 954 000 kr
varav mark bostäder	1 375 000 kr
varav byggnad bostäder	4 423 000 kr
varav mark lokal	26 000 kr
varav byggnad lokal	130 000 kr

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Kommunal fastighetsavgift för hyreshus uppgår till 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsbyggnaden med tillhörande tomtmark, dock begränsad till ett fast maxbelopp om 1315 kr (för inkomståret 2017) per bostadslägenhet. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för alla byggnadsenheter med lokaler och tillhörande tomtmark.

Fastighetsavgift	10 600 kr
Fastighetsskatt	1 560 kr
Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt	12 160 kr

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm bostads- och lokalyta per år till fond för yttre underhåll. Föreningen avser att utföra de åtgärder/underhåll som närmare beskrivs ovan under "Underhållsbehov".

Summa fondavsättning, år 1 **23 000 kr**

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER **479 340 kr**

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder 396 240 kr
 Hyra lokal (inklusive ersättning för fastighetsskatt) 31 800 kr
 Hyra 9 st p-platser - 475 kr/mån 51 300 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER **479 340 kr**

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats, upplåtelseavgift och årsavgift.

Lghnr	Bo- area (kvm)	Biyta (kvm)	Antal rum	Andelstal årsavgift %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
Valbogatan 23 A									
1:1001	75	55	5	15,11%	2 080 000	395 000	2 475 000	59 880	4 990
1:1002	60		2	9,06%	1 360 000	315 000	1 675 000	35 880	2 990
1:1101	113	7	4	15,11%	2 080 000	395 000	2 475 000	59 880	4 990
1:1102	93	7	3	14,20%	1 880 000	295 000	2 175 000	56 280	4 690
Valbogatan 23 B									
2:1001	60		2	9,06%	1 360 000	315 000	1 675 000	35 880	2 990
2:1002	60		2	9,06%	1 360 000	315 000	1 675 000	35 880	2 990
2:1101	93	6	3	14,20%	1 880 000	295 000	2 175 000	56 280	4 690
2:1102	93	6	3	14,20%	1 880 000	295 000	2 175 000	56 280	4 690
Summa	647	81		100,00%	13 880 000	2 620 000	16 500 000	396 240	33 020

Lokaler	Area	Årshyra
Lokal 1	20	31 800

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm boarea)

Anskaffningskostnad per kvm 35 104 kr
 Belåning per kvm år 1 10 046 kr
 Insats/upplåtelseavgift per kvm 25 502 kr
 Driftskostnader per kvm år 1 368 kr
 Årsavgift per kvm år 1 612 kr

9. EKONOMISK PROGNOSE

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR							
Inbetalningar							
Årsavgifter ¹	396 240	398 633	401 103	455 981	458 068	460 235	472 341
Hysesintäkter	83 100	84 762	86 457	88 186	89 950	91 749	101 298
Summa inbetalningar	479 340	483 395	487 560	544 168	548 018	551 984	573 639
Utbetalningar							
Ränta ²	141 050	139 640	138 229	189 150	187 200	185 250	175 500
Amortering	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000
Driftskostnader	238 130	242 893	247 750	252 705	257 760	262 915	290 279
Fastighetsskatt	1 560	1 591	1 623	1 655	1 689	1 722	1 902
Fastighetsavgift	10 600	10 812	11 028	11 249	11 474	11 703	12 921
Summa utbetalningar	456 340	459 935	463 631	519 760	523 122	526 590	545 602
Fond för yttre underhåll/kassa	23 000	23 460	23 929	24 408	24 896	25 394	28 037
Saldo	0	0	0	0	0	0	0

1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.

2) Föreningen avser att binda räntan i 3 år. Från och med år 4 har i denna prognos räntan uppskattats till 3 %.

FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER							
Intäkter							
Årsavgifter	396 240	398 633	401 103	455 981	458 068	460 235	472 341
Hysesintäkter	83 100	84 762	86 457	88 186	89 950	91 749	101 298
Summa intäkter	479 340	483 395	487 560	544 168	548 018	551 984	573 639
Kostnader							
Ränta	141 050	139 640	138 229	189 150	187 200	185 250	175 500
Avskrivningar	134 591	134 591	134 591	134 591	134 591	134 591	134 591
Driftskostnader	238 130	242 893	247 750	252 705	257 760	262 915	290 279
Fastighetsskatt	1 560	1 591	1 623	1 655	1 689	1 722	1 902
Fastighetsavgift	10 600	10 812	11 028	11 249	11 474	11 703	12 921
Summa kostnader	525 931	529 526	533 222	589 351	592 713	596 181	615 193
Beräknat resultat ³	-46 591	-46 131	-45 662	-45 183	-44 695	-44 197	-41 554

3) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG							
Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll							
Årsavgifter, totalt	396 240	398 633	401 103	455 981	458 068	460 235	472 341
Årsavgifter, kr/kvm	612	616	620	705	708	711	730
Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar)							
Årsavgifter, totalt	442 831	444 764	446 764	501 164	502 763	504 432	513 895
Årsavgifter, kr/kvm	684	687	691	775	777	780	794

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnitt)	2,17%	2,17%	2,17%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (exkl. biyta)	647	647	647	647	647	647	647

10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Enligt ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	396 240	398 633	401 103	455 981	458 068	460 235	472 341
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	612	616	620	705	708	711	730
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	461 240	462 983	464 803	519 031	520 468	521 985	530 841
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	713	716	718	802	804	807	820
Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 %							
Årsavgift, totalt	526 240	527 333	528 503	582 081	582 868	583 735	589 341
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	813	815	817	900	901	902	911
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %							
Årsavgift, totalt	396 240	400 535	405 002	461 976	466 261	470 732	496 099
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	612	619	626	714	721	728	767
Enligt ekonomisk prognos men inflation + 2 %							
Årsavgift, totalt	396 240	402 437	408 939	468 088	474 695	481 645	518 638
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	612	622	632	723	734	744	802

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm bostads- och lokalyta per år till fond för yttre underhåll. Föreningen avser att utföra de åtgärder/underhåll som närmare beskrivs ovan under "Underhållsbehov".
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Frukträdgården, org. nr 769631-1468, daterad 2017-03-24, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.



Ole Lien

Stockholm 2017-03-30



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis

Plan och fasadritningar

Offert Danske Bank 2016-03-29 med uppdateringar 2016-09-23, 2016-09-28 och 2017-02-21

Besiktning, Besiktningsbolaget 2016-01-10 med komplettering 2017-02-16

Meddelande om bygglov 2015-04-20

Protokoll areamätning två lägenheter, Anticimex 2016-03-22

Offert ekonomisk förvaltning Redback redovisning 2016-02-03

Avtal fastighetsskötsel och snöröjning, Samhall 2017-03-06

Försäkringsbrev och faktura fastighetsförsäkring Länsförsäkringar 2017-02-20

Fakturaspecifikation Gävle Energi för 2015

Fakturaspecifikation för återvinning, Gästrike återvinnare

Beräkning taxeringsvärde

Redovisning avskrivningsunderlag Redback redovisning 2017-02-20

Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2017-02-17

Överlåtelseavtal fastighet och köpebrev 2017-02-17

Reverser samt transportöverlåtelse 2017-02-17

Hyresavtal lokal

Redovisning anskaffningskostnad och driftskostnad

Energideklaration

Förhandsavtal lägenheter 2017-03-23

BESIKTNING VALBOGATAN 23 A/B, GÄVLE

PROJEKT	Hyresfastighet Valbovägen 23 A/B, GÄVLE
Tid och datum för besiktning	2017-02-16 kl. 09.00
Entreprenör	AE Capital
Besiktningsman	Mikael Persson, Besiktningsbolaget Trygga AB
Närvarande	-
Kallelse	Enligt överenskommelse med Beställare
Fråga om jäv	Nej
Tidigare besiktningar	2016-01-19, 2016-02-14, 2016-09-08, 2016-12-07
Entreprenadhandlingar	Egen regi
Insamling av dokument	Dokument på egenkontroller inhämtas av Säljaren.
Tid för ny ombesiktning.	Ej fastslaget
Utredning av vilken part som skall avhjälpa anmärkning.	Enligt besiktningsmannens utlåtande
Entreprenadkostnadsnedsättning	Egen regi
Besked om godkännandedag eller besked om varför entreprenad ej anses godkänd.	Arbetet godkänt 2017-02-16. Säljaren tar över ansvaret för tätskiktet i våtrum Lgh 23 A 2 tr. övervåning.
Ny slutbesiktningstid och datum	Enligt överenskommelse.
Tidpunkten för garantitidens slut.	Enligt konsumentköplagen eller annat tidigare överenskommet avtal.
Besiktningskostnadens fördelning	Beställaren
När skall anmärkningar vara åtgärdade.	Enligt överenskommelse
Sändlista för utlåtandet.	AE Capital, Adam Erlandsson
	Anmärkning som entreprenör anses ansvara för.
INVÄNDIGT	
Trapphus	Ojämnhet i golvunderlag noterades på vilplan 1tr ingång 23 B
Lägenheter	Golvbrunn i badrum 23 A, plan 2 /övervåning - följer ej gällande branschregler.
Källarvåning	-
UTVÄNDIGT	
Tak	-
Skorsten	-
Takgenomföringar	-
Fasad	-
Fönster	-
Entréer/Dörrar	-
Grundsockel	-
Mark	-

Besiktning lägenheter Valbogatan 23 A/B, Gävle

INVÄNDIGT**Valbogatan 23 A****Trapphus**

-

Lägenhet plan 1 vänster**Hall**

-

Wc/Dusch

-

Sovrum 1

-

Sovrum 2

-

Kök/Vardagsrum

-

Källarplan**TV-rum**

-

Kontor

-

Wc

-

Förråd

-

Källarentré

-

Lägenhet plan 1 höger

Hall

Kök/Vardagsrum

Sovrum

Dusch/Wc

Fönster i anslutning till duschplats. Fönstret och rör genomföring i vägg bör i framtiden skyddas mot vattenspridning från dusch.

Lägenhet plan 2 vänster

Hall

Wc/Dusch

Sovrum 1

Sovrum 2

Kök/Vardagsrum

Balkong

Tak rekommenderas över balkongdörr.

Övervåning

Allrum

Wc/Bad

Golvbrunnen är monterad i direkt anslutning mot vägg och följer ej branschreglerna som rekommenderar att denna typ av brunn skall vara monterad minst 20 cm från vägg. Säljaren tar i detta fall ansvar för att tätskiktet fungera på ett tillfredställande sätt.

Lägenhet plan 2 högerHall

-

Kök/Vardagsrum

-

Sovrum 1

-

Wc/Dusch

Fönster i anslutning till duschplats. Fönstret och rör genomföring i vägg bör i framtiden skyddas mot vattenspridning från dusch.

Balkong

Tak rekommenderas över balkongdörr.

ÖvervåningAllrum

-

Wc

-

Valbogatan 23 B**Trapphus**

Golvunderlag ojämn på vilplan 1 tr.

Lägenhet 1 tr. vänsterHall

-

Dusch/Wc

Fönster i anslutning till duschplats. Fönstret bör i framtiden skyddas mot vattenspridning från dusch.

Sovrum

-

Kök/Vardagsrum

-

Balkong

-

Lägenhet 1 tr. högerHall

-

Kök/Vardagsrum

-

Sovrum

-

Dusch/Wc

Fönster i anslutning till duschplats. Fönstret bör i framtiden skyddas mot vattenspridning från dusch.

Lägenhet plan 2 vänsterHall

-

Dusch/Wc

Fönster i anslutning till duschplats. Fönstret bör i framtiden skyddas mot vattenspridning från dusch.

Sovrum1

-

Kök/Vardagsrum

-

Balkong

Tak rekommenderas över balkongdörr.

ÖvervåningAllrum

-

Wc

-

Lägenhet plan 2 högerHall

-

Dusch/Wc

Fönster i anslutning till duschplats. Fönstret bör i framtiden skyddas mot vattenspridning från dusch.

Sovrum

-

Kök/Vardagsrum

-

Balkong

Tak rekommenderas över balkongdörr.

ÖvervåningAllrum

-

Wc

-

KällareTvättstuga

-

Förråd 1Förråd 2

-

Förråd 3

Fuktgenomslag lokalt i grundmur.

Förråd 4

-

Pannrum

-

Rum

-

Wc

-

UTVÄNDIGT

Tak rekommenderas på balkongdörrar övre plan.

Sammanfattning av besiktning

Med tanke på att fönster och i vissa fall dörr finns i anslutning till duschplats så bör köparna till lägenheterna själva montera in fuktskydd i form av draperi eller likvärdigt för att ej fukt belasta dörrar, fönster och i vissa fall rörgenomföring i vägg.

I det fall man vill öka luftomsättning i lägenheterna rek. att montera in ytterväggsventiler i sov och vardagsrum.

Generellt så lutar golven något i olika utrymmen. Huvudorsaken till detta är det ojämna underlaget/golvbjälklaget som installerades vid huset uppförande.

Tak rekommenderas över balkongdörrarna för att minimera skada på dörr och dörrtröskel med anslutande konstruktioner.

På övervåning plan 2 vänstra lägenheten är golvbrunnen monterad för nära vägg enligt de rekommenderade branschreglerna vilket innebär att det ej är fackmässigt* utfört då det finns risk att tätskiktet inte har kunnat anslutas på rätt sätt, vilket kan leda till fuktskador.

*Fackmässigt utförande innebär att arbetet ska utföras enligt gällande branschregler samt monteringsanvisningar för samtliga material. Följs inte detta riskerar man få nedsättning eller i sämsta fall helt utebliven skadeersättning från sitt försäkringsbolag (villahem), vid en skada. I detta fall tar Säljaren ansvar för att tätskiktet är utfört på sådant sätt att fullgott fuktskydd finns i konstruktionen.

Eftersom källarens utvändiga fuktskydd (dagvattensystem, dräneringssystem, samt utvärdigt fuktskydd på vägg) är äldre än 30 år, vilket betraktas som dessa delars genomsnittliga tekniska livslängd, så kan systemet ha/få en nedsatt funktion. Det rekommenderas därför att temperatur i källarutrymmena håller rumstemperatur för att få en bra ventilation och skapa ett ångtryck ut genom grundmur samt att man ej heller monterar eller ställer organiskt material mot källarytterväggarna. Vid ev. målningsförbättring av källarytterväggarna bör användas en diffusionsöppen färg, typ "silikatfärg".

Falun den 16 februari 2017
Besiktningsbolaget Trygga AB

Mikael Persson

Fastighetsägare/ Bostadsrättsförening: AE Capital/Röd AB			Arbetsorder:
Fastighetsbeteckning:	Hus nr. 23 A/B	Adress: Valbogatan 23 A/B, Gävle	
Ort: Gävle	Datum: 2017-02-16	Utställare:	Datum besiktn.protokoll: 2017-02-16

Jämför positions noteringar med tillhörande besiktningsprotokoll

Pos.	Byggnadsdel	Beräknad kostnad (tK.)				Pos	Noteringar
		År 1	År 2	År 3	Inom 4-11 år		
1	Fasader				X		Allmänt underhåll
2	Socklar				X		Allmänt underhåll
3	Dörrar portar				X		Allmänt underhåll
4	Fönster, lgh dörrar				X		Allmänt underhåll
5	Yttertak, takavvattning				X		Allmänt underhåll
6	Skorsten				X		Allmänt underhåll
7	Plåt, smide				X		Allmänt underhåll
8	Trapphus				X		Renovering av golv vilplan 1
9	Vindsutrymme						Ej aktuellt
10	Källarutrymmen				X		Allmänt underhåll
11	Våutrymmen				X		Ägarna installerar och fukt skyddar själva med draperier etc. i duschplatser. Fuktmätning i våtrum bör i förebyggande syfte utföras var 5:e år
12	Balkonger				X		Underhåll av fuktskydd under trall
13	Installationer VVS, EI				X		Allmänt underhåll
14	Grund				X		Allmänt underhåll
15	Mark				X		Allmänt underhåll

Finansiering	År	År	År	Inom 4-10 år	Egna Noteringar
Lån					
Bidrag					
Behov av egna medel					
SUMMA tkr				230	Underhåll av färg/puts på källarytterväggar m.m. fuktkontroll av våutrymmen, OVK samt allmänt underhåll av utvändiga arbeten.

Anteckningar:

De markeringar som finns i position 4-11 är i behov av åtgärder inom år 4-11.
Vid åtgärder är några av noteringarna säsong relaterade och bör beaktas därefter.
Anteckningarna ligger till grund för att inte skador skall förvärras ytterligare eller alls uppstå i fastigheterna.
Det åligger köparen att kontrollera så fastigheten Energideklarerats samt att OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd liksom Radonmätning.

Falun den 16 februari 2017
Besiktningsbolaget Trygga AB

Mikael Person

Behov som bedöms inom 4-11 år	
1.Fasad Ommålning	110.000:-
2.Grundmur/ puts kompl. målning	9.000:-
3. Dörrar portar/ Lagning, justering	15.000:-
4.Fönster/Dörrar renovering + enstaka utbyte	10.000:-
5.Yttertak/ Takavvattning kompl.målning+rensning	20.000:-
6.Skorsten/ ev. vent. rensning	3.000:-
7.Plåt, Smide/justering av vindskivor	5.000:-
8.Trapphus/lagning justering matta, kompl. målning	7.000:-
9.Vindsutrymme	
10. Källarutrymme invändigt kompl.målning	10.000:-
11.Våtutrymme/ fuktmätning	4.000:-
12. Balkonger/ målningsunderhåll	9.000:-
13. Fiber, VVS, El/ div rep	10.000:-
14. Grund/ spolning av ev. bef. dränering	3.000:-
15. Mark/ justering av markförhållande	15.000:-
Totalt exkl. moms ca:	230.000:-
Totalt inkl. moms ca:	287.500:-