

# EKONOMISK PLAN

BRF FREDRIKDALSVÄGEN  
769627-6141

november 2014

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status .....</b>	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning.....</i>	<i>4</i>
3.2	<i>Teknisk status .....</i>	<i>5</i>
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens utgifter .....</b>	<b>6</b>
7.1	<i>Drift- och underhållskostnader.....</i>	<i>6</i>
7.2	<i>Historiska driftkostnader.....</i>	<i>6</i>
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift .....</i>	<i>6</i>
<b>8</b>	<b>Föreningens INTÄKTER .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....</b>	<b>8</b>
9.1	<i>Ekonomisk prognos .....</i>	<i>9</i>
9.2	<i>Känslighetsanalys I .....</i>	<i>10</i>
9.3	<i>Känslighetsanalys II .....</i>	<i>10</i>
9.3.1	<i>90 % anslutning .....</i>	<i>10</i>
9.3.2	<i>80 % anslutning .....</i>	<i>11</i>
<b>10</b>	<b>Lägenhetsredovisning.....</b>	<b>12</b>
10.2	<i>Kontraktsvillkor lokaler.....</i>	<i>13</i>
<b>11</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet .....</b>	<b>14</b>

**BILAGOR:** INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
BESIKTNINGS PROTOKOLL

# EKONOMISK PLAN

## BRF FREDRIKDALSVÄGEN

### 1 ALLMÄNT

Brf Fredrikdalsvägen med org.nr. 769627-6141 har registrerats hos Bolagsverket . Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

*Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till NYAB (nybildat lagerbolag). Bolagets enda tillgång är fastigheten Villastaden 27.11. Brf Fredrikdalsvägen förvärvar sedan fastigheten (internttransaktion) från NYAB. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. NYAB kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.*

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten, vilket beräknas ske december 2014. Inflyttning har skett.

### 2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Villastaden 27:11
Kommun	Gävle
Församling	Gävle Heliga Trefaldighet
Adress/belägenhet	Fredrikdalsvägen 4A-C
Tomtarea	3 550 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1945-04-20

Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.  Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS

#### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1946
Byggnadstyp	Flerbostadshus.
Uthyrningsbar area	1 814 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	31 lägenheter om sammanlagt 1 789 m <sup>2</sup> .  Av de 31 lägenheterna är idag en lokal som skall konverteras till bostad fyra bostäder.
Lokaler	1 lokal om sammanlagt 25 m <sup>2</sup> .
P-platser	2 st
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelrum och matkällare i källaren.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Hiss	Saknas
Grundläggning	Grundyttermurar av betong.
Stomme	Platsguten betong i väggar och bjälklag.
Yttertak	Betongpannor.
Fasader	Sprutputs på tilläggsisolering.
Fönster	Tvåglas, inåtgående träfönster.
Trapphus, entré	Golv grön marmor/cementmosaik. Väggar målade och putsade. Tak målade. Golvplattor släppt i entrén
Tvättstuga	Målade golv och väggar målade puts.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Janne Jansson Consult AB, den 7:e april med kompletterande PM den 4 oktober 2014. Bristerna under de 5 första åren uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 7 700 000 kr inkl moms. Som initial reparationsfond avsätts 8 700 000 kr inkl moms. Utöver de i besiktningsprotokollet angivna bristerna har 1 mkr reserverats för byte av el. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden.

## 4 TAXERINGSVÄRDE

Taxeringsvärdet för år 2014 är 13 917 000 kr, fördelat på bostäder 12 834 000 kr och lokaler 1 083 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den allmänna fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2016.

## 5 FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Totalt inköpspris <sup>1</sup>	19 000 000	10 474
Lagfartskostnad <sup>2</sup>	210 405	
Pantbrevskostnad <sup>3</sup>	-	
Ombildningskostnad	500 000	
Reparationsfond	8 700 000	
Ing saldo och oförutsett	100 000	
<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>28 510 405</b>	<b>15 717</b>

## 6 FINANSIERING

Lån	Belopp kr	Löptid år	Ränta		Amortering kr	Kapital- kostn kr	Ränta efter	
			%	kr			löptid	%
Bottenlån 1	3 000 000	ca 5 år	3,50	105 000	30 000	135 000	3,50	
Bottenlån 2	3 000 000	ca 3 år	3,25	97 500	30 000	127 500	3,50	
Bottenlån 3	3 000 000	ca 2 år	3,00	90 000	30 000	120 000	3,25	
Bottenlån 4	2 500 000	Rörlig <sup>4</sup>	2,00	50 000	25 000	75 000	2,50	
<b>Summa lån år 1</b>	<b>11 500 000</b>	<b>Snittränta:</b>	<b>2,98</b>	<b>342 500</b>	<b>115 000</b>	<b>457 500</b>	<b>3,22</b>	
Insatser	17 010 405							
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>28 510 405</b>							

<sup>1</sup> Inköpspriset är fördelat mellan köpeskilling för fastigheten, 12 539 141 kr, och köpeskilling för aktierna i bolaget (ej inräknat bolagets likvida medel), 6 460 859 kr.

<sup>2</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten (ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet.

<sup>3</sup> Befintliga pantbrev: 13 970 000 kr.

<sup>4</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år.

## 7 FÖRENINGENS UTGIFTER

### 7.1 Drift- och underhållskostnader

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Vatten	42 000	23
Värme	220 000	121
El	27 000	15
Renhållning	45 000	25
Styrelse/revision	25 000	14
Ekonomisk förvaltning	50 000	28
Trappstädning	40 000	22
Fast skötsel	100 000	55
Försäkring	30 000	17
Löpande underhåll, övrigt	100 000	55
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>679 000</b>	<b>374</b>
Avsättning yttre underhåll:	36 280	20
Årlig höjning av driftkostnad	2,00 %	

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

### 7.2 Historiska driftkostnader

I nedanstående tabell redovisas historiska driftkostnader för fastigheten baserat på de uppgifter som lämnats av fastighetsägaren.

kr	Utfall 2013
Vatten	39 000
Värme	185 000
El	22 000
Renhållning	37 000

### 7.3 Fastighetsskatt/avgift

	kr
Taxeringsvärde bostäder	12 834 000
Kommunal fastighetsavgift (1 217 kr per lgh)	37 727
Taxeringsvärde lokaler	1 083 000
Fastighetsskatt (1,0% av taxv)	10 830

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 217 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 8 FÖRENINGENS INTÄKTER

	kr	kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift bostäder	1 207 575	675
Parkering, garage mm	5 400	
<b>Totala intäkter år 1</b>	<b>1 212 975</b>	
Årlig höjning av avgifter (snitt)	2,00 %	

Årsavgiften antas öka med i genomsnitt 2 % per år.

## 9 EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Däruöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0%. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering.

Avskrivning sker i planen enligt en rak avskrivningsplan på 200 år. Årsavgifterna är anpassade för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar och avsättningar till underhållsfonden.

## 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

År	1 2014	2 2015	3 2016	4 2017	5 2018	6 2019	11 2024
Ränta	342 500	351 450	355 250	358 900	355 200	351 500	333 000
Avskrivningar	70 419	70 419	70 419	70 419	70 419	70 419	70 419
Driftskostnader	679 000	692 580	706 432	720 560	734 971	749 671	827 697
Planerat underhåll	-	8 700 000	-	-	-	-	-
Fastighets-skatt/avgift	48 557	49 528	50 519	51 529	52 560	53 611	59 191
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 140 476</b>	<b>9 863 977</b>	<b>1 182 619</b>	<b>1 201 408</b>	<b>1 213 150</b>	<b>1 225 201</b>	<b>1 290 307</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> (bostäder)	675	689	702	716	731	745	823
Årsavgifter bostäder	1 207 575	1 231 727	1 256 361	1 281 488	1 307 118	1 333 260	1 472 027
Parkering	5 400	5 508	5 618	5 731	5 845	5 962	6 583
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 212 975</b>	<b>1 237 235</b>	<b>1 261 979</b>	<b>1 287 219</b>	<b>1 312 963</b>	<b>1 339 222</b>	<b>1 478 610</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>72 499</b>	<b>-8 626 742</b>	<b>79 360</b>	<b>85 811</b>	<b>99 813</b>	<b>114 022</b>	<b>188 303</b>
<b>Kassaflödeskalkyl</b>							
Årets resultat enligt ovan	72 499	-8 626 742	79 360	85 811	99 813	114 022	188 303
Återföring avskrivningar	70 419	70 419	70 419	70 419	70 419	70 419	70 419
Amorteringar	-115 000	-115 000	-115 000	-115 000	-115 000	-115 000	-115 000
<b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b>	<b>27 918</b>	<b>-8 671 324</b>	<b>34 779</b>	<b>41 229</b>	<b>55 232</b>	<b>69 441</b>	<b>143 722</b>
Avsättning till yttre underhåll	-36 280	-37 006	-37 746	-38 501	-39 271	-40 056	-44 225
Disposition underhållsfond	-	8 700 000	-	-	-	-	-
<b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>	<b>-8 362</b>	<b>-8 329</b>	<b>-2 967</b>	<b>2 729</b>	<b>15 961</b>	<b>29 385</b>	<b>99 497</b>
Ingående saldo kassa	8 800 000						
<b>Ackumulerat saldo kassa</b>	<b>8 827 918</b>	<b>156 594</b>	<b>191 373</b>	<b>232 603</b>	<b>287 835</b>	<b>357 275</b>	<b>925 114</b>
Ackumulerad avsättning till underhåll	8 736 280	73 286	111 031	149 532	188 803	228 859	441 481

## 9.2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Ränteantagande	3,98%	3,98%	3,98%	3,98%	3,98%	3,98%	3,98%
Inflationsantagande efter ökning	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Räntekostnader	457 500	452 925	448 350	443 775	439 200	434 625	411 750
Avskrivningar	70 419	70 419	70 419	70 419	70 419	70 419	70 419
Driftskostnader	679 000	699 370	720 351	741 962	764 220	787 147	912 519
Planerat underhåll	-	8 785 294	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/avgift	48 557	50 014	51 514	53 060	54 651	56 291	65 257
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 255 476</b>	<b>10 058 022</b>	<b>1 290 634</b>	<b>1 309 215</b>	<b>1 328 491</b>	<b>1 348 482</b>	<b>1 459 945</b>
Återföring avskrivningar	-70 419	-70 419	-70 419	-70 419	-70 419	-70 419	-70 419
Amorteringar	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000	115 000
Avsättning underhållsfond	36 280	-8 747 926	38 489	39 644	40 833	42 058	48 757
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	<b>1 336 337</b>	<b>1 354 677</b>	<b>1 373 705</b>	<b>1 393 440</b>	<b>1 413 905</b>	<b>1 435 121</b>	<b>1 553 283</b>
Hysesintäkter mm	5 400	5 562	5 729	5 901	6 078	6 260	7 257
Avgifter	1 322 575	1 425 717	1 365 009	1 390 268	1 423 789	1 458 246	1 645 523
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	9,5%	15,7%	8,6%	8,5%	8,9%	9,4%	11,8%
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 327 975</b>	<b>1 431 279</b>	<b>1 370 738</b>	<b>1 396 169</b>	<b>1 429 867</b>	<b>1 464 506</b>	<b>1 652 780</b>
Årets resultat	72 499	-8 626 742	80 104	86 954	101 376	116 024	192 835
Betalnetto efter fondavsättning	-8 362	76 602	-2 967	2 729	15 961	29 385	99 497

## 9.3 Känslighetsanalys II

Nedan följer flera känslighetsanalyser som utvisar de nödvändiga förändringarna i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad; 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 80 % anslutning att 80 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden. Känslighetsanalyserna visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet ska bli minst samma som i prognosen varje år i kalkylen.

### 9.3.1 90 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	393 531	406 179	409 979	413 629	409 929	406 229	384 993
Övriga kostnader	797 976	9 512 527	827 369	842 508	857 950	873 701	957 307
Summa kostnader och avsättningar	1 191 507	9 918 706	1 237 348	1 256 137	1 267 879	1 279 930	1 342 299
Summa utgifter och avsättningar	1 272 368	1 300 293	1 319 675	1 339 219	1 351 731	1 381 577	1 448 116
Hysesintäkter	193 294	197 160	201 103	205 125	209 228	213 412	235 624
Avgiftsintäkter	1 070 712	1 094 804	1 115 605	1 136 823	1 158 465	1 197 550	1 311 989
Summa intäkter	1 264 006	1 291 964	1 316 708	1 341 948	1 367 692	1 410 962	1 547 613
Årets resultat	72 499	-8 626 742	79 360	85 811	99 813	131 032	205 313
Betalnetto efter fondavsättning	-8 362	-8 329	-2 967	2 729	15 961	29 385	99 497
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	665	680	693	706	719	744	815
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-1,5%	-1,2%	-1,3%	-1,4%	-1,5%	-0,2%	-1,0%

### 9.3.2 80 % anslutning

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Räntekostnader	444 562	460 908	464 708	468 358	464 658	460 958	436 985
Övriga kostnader	797 976	9 512 527	827 369	842 508	857 950	873 701	957 307
Summa kostnader	1 242 538	9 973 435	1 292 077	1 310 866	1 322 608	1 334 659	1 394 292
Summa utgifter och avsättningar	1 323 399	1 355 022	1 374 404	1 393 948	1 406 460	1 453 317	1 517 119
Hysesintäkter	381 188	388 812	396 588	404 520	412 610	420 862	464 666
Avgiftsintäkter	933 850	957 881	974 850	992 157	1 009 811	1 061 839	1 151 950
Summa intäkter	1 315 037	1 346 693	1 371 437	1 396 677	1 422 421	1 482 701	1 616 616
Årets resultat	72 499	-8 626 742	79 360	85 811	99 813	148 043	222 324
Betalnetto efter fondavsättning	-8 362	-8 329	-2 967	2 729	15 961	29 385	99 497
Avgifter kr/m <sup>2</sup> bostäder	652	669	681	693	706	742	805
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	-3,3%	-2,8%	-3,0%	-3,2%	-3,4%	-0,4%	-2,2%

## 10 LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Våning	Beskr	Yta m <sup>2</sup>	Andelstal Alla	Insats kr	Insats kr/m <sup>2</sup>	Vilande insats	Avgift kr/mån	Akt hyra kr/mån
1	1	4 rok	82	4,2861	843 585	10 288	-	4 313	6 890
2	1	1 rok	41	2,4964	461 342	11 252	-	2 512	3 676
3	1	2 rok	58	3,2385	637 394	10 990	-	3 259	4 746
4	2	4 rok	82	4,2861	850 879	10 377	-	4 313	6 609
5	2	1 rok	41	2,4964	465 589	11 356	-	2 512	4 334
6	2	2 rok	58	3,2385	642 905	11 085	-	3 259	5 003
7	3	4 rok	82	4,2861	858 167	10 465	-	4 313	6 644
8	3	1 rok	41	2,4964	469 835	11 459	-	2 512	4 008
9	3	2 rok	58	3,2385	648 412	11 180	-	3 259	5 481
10	1	2 rok	58	3,2385	637 394	10 990	-	3 259	4 827
11	1	1 rok	41	2,4964	461 342	11 252	-	2 512	3 433
12	1	2 rok	58	3,2385	637 394	10 990	-	3 259	4 746
13	2	2 rok	58	3,2385	642 905	11 085	-	3 259	4 786
14	2	1 rok	41	2,4964	465 589	11 356	-	2 512	3 519
15	2	2 rok	58	3,2385	642 905	11 085	-	3 259	5 482
16	3	2 rok	58	3,2385	648 412	11 180	-	3 259	4 665
17	3	1 rok	41	2,4964	469 835	11 459	-	2 512	4 154
18	3	2 rok	58	3,2385	648 412	11 180	-	3 259	4 786
19	1	2 rok	58	3,2385	637 394	10 990	-	3 259	4 923
20	1	1 rok	41	2,4964	461 342	11 252	-	2 512	3 640
21	1	4 rok	82	4,2861	843 585	10 288	-	4 313	6 590
22	2	2 rok	58	3,2385	642 905	11 085	-	3 259	4 828
23	2	1 rok	41	2,4964	465 589	11 356	-	2 512	3 794
24	2	4 rok	82	4,2861	850 879	10 377	-	4 313	6 656
25	3	2 rok	58	3,2385	648 412	11 180	-	3 259	5 482
26	3	1 rok	41	2,4964	469 835	11 459	-	2 512	4 308
27	3	4 rok	82	4,2861	858 167	10 465	-	4 313	6 644
101	-	-	58	3,2385	1	0	-	3 259	5 482
102	-	-	58	3,2385	1	0	-	3 259	5 482
103	-	-	58	3,2385	1	0	-	3 259	5 482
104	-	-	58	3,2385	1	0	-	3 259	5 482
<b>Lokaler</b>									
70001	-	-	25	-	-	-	-	-	-
<b>Parkeringsplatser, garage mm</b>									
2 p-platser									450
Totalt			1 814	100,00	17 010 405	9 508	-	100 630	157 028

Not: Fyra nya bostäder avses tillskapas i fastigheten (lgh 101-104). Det åligger förvärvaren att bekosta iordningställandet av den fd lokalen till bostäder. Årsavgifter erläggs från och med föreningens övertagande av huset. Lokal nr 70001 är fn uthyrd men då det är troligt att denna helt eller delvis kommer försvinna har ingen hyra åsatts lokalen.

### Fördelningsgrund insats

Insatserna har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

Därutöver har en våningsjustering används enligt följande:

1 tr	-1%
2 tr	+0%
3 tr	+1%

Samt ett avdrag med 30 000 kr för lägenheter utan balkong.

### Fördelningsgrund årsavgift

Årsavgift erläggs enligt föreningens stadgar i förhållande till lägenheternas andelstal.

Andelstalet har beräknats utifrån en utjämnad hyra.

## 10.2 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell. När lägenheter byggs i markplan kommer delar av lokalen behöva tas i anspråk.

Lokal nr	Våning	Typ	Area m <sup>2</sup>	Hyresgäst	Hyra 2014		Löptid	Index-%
					kr/år	kr/m <sup>2</sup>		
70001	-	Lager/förråd	25	Korak Anneli	-	-	2014-04-30	-

## 11 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET

- A. Insats fastställes av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen (kräver stadgeändring). Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 %, pantsättningsavgiften till högst 1 % och avgiften för andrahandsupplåtelse till högst 10 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel. Den årliga energiförbrukningen för en genomsnittlig lägenhet i Sverige är ca 2 500 kWh.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
  - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalareor baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

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

Gävle den 29 november 2014

\_\_\_\_\_  
Caroline Coquard

\_\_\_\_\_  
Sven Danielsson

\_\_\_\_\_  
Helena Jansson

)

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

*(Denna sida ersätts med intyggivarnas egen formulering)*

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Fredrikdalsvägen, org.nr. 769627-6141, får härmed avge följande intyg.

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 de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

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

Stockholm 2013-

---

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planen.