

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen
Växthuset i Strömsbro**

Org. nr. 769639-3805

Gävle kommun

JS AB

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VÄXTHUSET I STRÖMSBRO

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter m.m.	7
8.1. NYCKELTAL	8
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
10. INTYG	10

Bilaga

- 1 Ekonomisk prognos
- 2 Känslighetsanalys

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VÄXTHUSET I STRÖMSBRO

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Växthuset i Strömsbro med org.nr 769639-3805, registrerat hos Bolagsverket den 15 december 2020, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Byggnaderna ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Bygglov beviljades den 24 februari 2021.

Finansiering sker via Handelsbanken.

Bostadsrättsföreningens styrelse har upprättat följande ekonomiska plan för att kunna teckna upplåtelseavtal.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Fredriksskans 2:86 ("Fastigheten")
Kommun:	Gävle
Adress:	Sekatörsslingan 56-78 Trädgårdsmästarevägen 9-41, 30-44 806 45 Gävle
Upplåtelseform:	Äganderätt
Bostadsrättsform:	Beräknad som äkta bostadsrättsförening
Markareal:	ca 9 403 kvm

1.2 Byggnadernas typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår:	2022
Typ av hus:	29 radhus och 8 fristående hus
Boarea:	4 560 kvm
Antal lägenheter:	37 lägenheter
Förråd:	Varje lägenhet har ett kallförråd om ca 8 kvm
Grund:	Platta på mark
Stomme:	Trä
Fasad:	Liggande träpanel
Yttertak:	Takpapp
Fönster:	3-glas fönster
Uppvärmning:	Frånluftsvärmepump. Golvvärme på båda planen.
Vatten och avlopp:	Kommunalt
Detaljplan:	Fredriksskans 2:10 mfl Wennbergs Handelsträdgårdar
Servitut:	Kan ev komma att belasta fastigheten.

JS AB

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VÄXTHUSET I STRÖMSBRO

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

37 bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8.

29 radhuslägenheter à 120 kvm	3 480 kvm
8 friliggande villor à 135 kvm	1 080 kvm
Totalt bostadareal	4 560 kvm

Till varje bostadslägenhet ingår den intilliggande tomtmarken med nyttjanderätt, enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning:	Modern skåpinredning, rostfri diskbänk, integrerad diskmaskin, induktionshäll, integrerad fristående kyl och frys. Golv belagda med klinker/parkett.
Badrum entréplan:	Tvättställ, wc, dusch, frånluftsvärmepump och tvätt-/torkpelare. Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel.
Badrum övre plan:	Tvättställ, wc och badkar. Golv belagda med klinker, målade tak och väggar klädda med kakel.
Sovrum:	Målade väggar och tak. Trägol. Inga garderober.
Vardagsrum:	Målade väggar och tak. Trägol.
Trapp:	Målad, med förråd under trapp med parkettgolv
Entré:	Klinkergolv

1.4 Gemensamma anordningar mm

Föreningen kommer, när lantmäteriförrättningen är klar, att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende interngator och kvartersmark. Servitut kan eventuellt komma att belasta Fastigheten.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaderna är helt nya och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VÄXTHUSET I STRÖMSBRO

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt skatteverkets modell för fastighetstaxeringen år 2019-2021, har taxeringsvärdet uppskattats till

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark, kr	44 630 000	0	44 630 000
Byggnad, kr	13 953 000	0	13 953 000
Totalt, kr	58 583 000	0	58 583 000

Vid beräkningen av taxeringsvärdet har Fastigheten taxerats som småhus, typkod 230, med värdeår 2019. Pga att byggnaderna är nyproducerade, kommer fastigheten enligt gällande regelverk att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under första kvartalet år 2022. Bostäderna beräknas att börja upplåtas med bostadsrätt från och med andra kvartalet år 2021.

3. BERÄKNAD ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Fastigheten förvärvades den 26 mars 2021 genom att föreningen förvärvade aktierna i Strömsbro Trädgårdar Etapp 3 AB (org. nr 559268-8054) som ägde fastigheten Fredriksskans 2:86 i Gävle kommun. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat Fastigheten genom en internttransaktion från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens kommande lån. Bolaget kommer efter att föreningen har erhållit lagfart att likvideras på säljarens bekostnad.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten den 3 maj 2006.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Köpeskilling fastighet och aktier *	66 897 200 kr
Entreprenadkostnad **	98 472 148 kr
Byggherrekostnader ***	2 540 652 kr
Summa uppförandekostnad	167 910 000 kr
Dispositionsfond	35 000 kr
Summa att finansiera	167 945 000 kr

* varav det skattemässiga värdet är 9 763 740 kr

** entreprenadform: totalentreprenad

*** lagfart, pantbrev, bygglov, byggnadskreditivräntor mm

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VÄXTHUSET I STRÖMSBRO

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 167 945 000 kronor, i en garantiutfästelse från Strömsbro Trädgårdar Etapp Holding AB (org.nr 559144-9995). Strömsbro Trädgårdar Etapp Holding AB garanterar även förvärvet av eventuella osålda bostadsrätter. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket eventuellt då kan medföra en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade nya lån *	59 280 000 kr
Medlemmarnas insatser och upplåtelseavgifter	108 665 000 kr
Summa finansiering	167 945 000 kr

* Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i Fastigheten med bästa rätt

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen har för avsikt att amortera lånet med en 1 % per år.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VÄXTHUSET I STRÖMSBRO

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på Fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens värde. Föreningen avser inte att ta ut årsavgifter för att täcka avskrivningar.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

Räntekostnad *		1 185 600 kr
Amorteringar		592 800 kr
Driftkostnader **		427 140 kr
Administration	55 000 kr	
Revision	20 000 kr	
Försäkring	72 000 kr	
Löpande underhåll	10 000 kr	
Arvode inkl sociala avgifter	30 000 kr	
Oförutsett och GA-drift	89 180 kr	
Kommunal fastighetsavgift ***		0 kr
Avsättning till reparationsfond ****		182 400 kr
Summa kostnader		2 387 940 kr

* föreningen avser dela upp lånen i fler lånedelar med olika löptider, med att räntan inte överstiger 2,0%.

** uppskattade driftkostnader och jämförda med likvärdiga objekt

*** befrielse från kommunal fastighetsavgift i 15 år enligt gällande regelverk

**** enligt §47 i föreningens stadgar ska en årlig avsättning ske med minst 20 kr per kvm bostadsarea.

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Årsavgifter *	2 236 980 kr
Årsavgift vatten	150 960 kr
Summa intäkter	2 387 940 kr

* kostnad för uppvärmning, hushållsel, sophämtning, TV/internet och hemförsäkring ingår ej.

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VÄXTHUSET I STRÖMSBRO

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhets- nummer	Hustyp	Area, m ²	Andelstal i % ¹⁾	Insats, kr	Upplåtelseavgift, kr	Insats+upplåtelse- avgift, kr	Årsavgift, kr	Årsavgift kr per månad ²⁾	Årsavgift vatten ³⁾
60	Radhus	120	2,6795%	2 396 000	599 000	2 995 000	59 940	4 995	4 080
61	Radhus	120	2,6795%	2 320 000	580 000	2 900 000	59 940	4 995	4 080
62	Radhus	120	2,6795%	2 360 000	590 000	2 950 000	59 940	4 995	4 080
63	Radhus	120	2,6795%	2 396 000	599 000	2 995 000	59 940	4 995	4 080
64	Radhus	120	2,6795%	2 396 000	599 000	2 995 000	59 940	4 995	4 080
65	Radhus	120	2,6795%	2 360 000	590 000	2 950 000	59 940	4 995	4 080
66	Radhus	120	2,6795%	2 360 000	590 000	2 950 000	59 940	4 995	4 080
67	Radhus	120	2,6795%	2 396 000	599 000	2 995 000	59 940	4 995	4 080
68	Radhus	120	2,6795%	2 360 000	590 000	2 950 000	59 940	4 995	4 080
69	Radhus	120	2,6795%	2 260 000	565 000	2 825 000	59 940	4 995	4 080
70	Radhus	120	2,6795%	2 260 000	565 000	2 825 000	59 940	4 995	4 080
71	Radhus	120	2,6795%	2 340 000	585 000	2 925 000	59 940	4 995	4 080
72	Radhus	120	2,6795%	2 220 000	555 000	2 775 000	59 940	4 995	4 080
73	Radhus	120	2,6795%	2 180 000	545 000	2 725 000	59 940	4 995	4 080
74	Radhus	120	2,6795%	2 156 000	539 000	2 695 000	59 940	4 995	4 080
75	Radhus	120	2,6795%	2 180 000	545 000	2 725 000	59 940	4 995	4 080
76	Radhus	120	2,6795%	2 220 000	555 000	2 775 000	59 940	4 995	4 080
77	Radhus	120	2,6795%	2 260 000	565 000	2 825 000	59 940	4 995	4 080
78	Radhus	120	2,6795%	2 220 000	555 000	2 775 000	59 940	4 995	4 080
79	Radhus	120	2,6795%	2 220 000	555 000	2 775 000	59 940	4 995	4 080
80	Radhus	120	2,6795%	2 280 000	570 000	2 850 000	59 940	4 995	4 080
81	Radhus	120	2,6795%	2 280 000	570 000	2 850 000	59 940	4 995	4 080
82	Radhus	120	2,6795%	2 236 000	559 000	2 795 000	59 940	4 995	4 080
83	Radhus	120	2,6795%	2 236 000	559 000	2 795 000	59 940	4 995	4 080
84	Radhus	120	2,6795%	2 280 000	570 000	2 850 000	59 940	4 995	4 080
85	Radhus	120	2,6795%	2 280 000	570 000	2 850 000	59 940	4 995	4 080
86	Radhus	120	2,6795%	2 236 000	559 000	2 795 000	59 940	4 995	4 080
87	Radhus	120	2,6795%	2 236 000	559 000	2 795 000	59 940	4 995	4 080
88	Radhus	120	2,6795%	2 280 000	570 000	2 850 000	59 940	4 995	4 080
89	Frilliggande	135	2,7868%	2 660 000	665 000	3 325 000	62 340	5 195	4 080
90	Frilliggande	135	2,7868%	2 580 000	645 000	3 225 000	62 340	5 195	4 080
91	Frilliggande	135	2,7868%	2 556 000	639 000	3 195 000	62 340	5 195	4 080
92	Frilliggande	135	2,7868%	2 556 000	639 000	3 195 000	62 340	5 195	4 080
93	Frilliggande	135	2,7868%	2 580 000	645 000	3 225 000	62 340	5 195	4 080
94	Frilliggande	135	2,7868%	2 580 000	645 000	3 225 000	62 340	5 195	4 080
95	Frilliggande	135	2,7868%	2 556 000	639 000	3 195 000	62 340	5 195	4 080
96	Frilliggande	135	2,7868%	2 660 000	665 000	3 325 000	62 340	5 195	4 080
Summa		4 560	100,0000%	86 932 000	21 733 000	108 665 000	2 236 980		150 960

¹⁾ Andelstal beräknas utifrån årsavgift per bostad/sammanlagd årsavgift

²⁾ Månadsavgift exkluderad drift för el, uppvärmning, vatten, renhållning, hemförsäkring och internet/TV.

³⁾ Schablonberäkning av kall- och varmvatten med 150 m³ per år och lägenhet, faktiskt avläsning kommer att ske.

Uppskattade kostnader i snitt som ligger utanför årsavgiften:

Värmekostnad	600-700 kr/mån
Renhållning	120-150 kr/mån
Hushållsel	450-600 kr/mån
Försäkring	270-320 kr/mån
Internet/TV	400-650 kr/mån
Summa uppskattad kostnad	1 840-2 850 kr/mån

Kostnaden för lägenhetens uppvärmning, vatten, hushållsel, sophämtning och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften. Varje lägenhet kommer att ha en egen vattenmätare vilket gör att bostadsrättshavaren kommer att bekosta vattnet efter den egna förbrukningen. Vattenförbrukningen kommer att faktureras från gemensamhetsanläggningen till de boende. Uppskattad årsavgift vatten debiteras som separat årsavgift, innan avläsning för faktisk förbrukning skett. Kostnad för hushållsel, internet/TV och hemförsäkring kan variera beroende på vad för abonnemang och försäkring man väljer att teckna samt vilken elförbrukning bostaden har.

78 AB

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VÄXTHUSET I STRÖMSBRO

8.1 Nyckeltal *

Anskaffningskostnad	36 830 kr/kvm
Insats och upplåtelseavgift	23 830 kr/kvm
Belåning	13 000 kr/kvm
Årsavgift	491 kr/kvm
Driftkostnad	61 kr/kvm
Amortering	130 kr/kvm
Reparationsfond	40 kr/kvm
Avskrivning	219 kr/kvm
Kassaflöde	40 kr/kvm

*beräknat på sammanlagd bostadsarea 4 560 kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BRF VÄXTHUSET I STRÖMSBRO

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse kommer att uttagas efter beslut av styrelsen den 2 mars 2021.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.
- F. Den slutliga kostnaden för föreningens hus kommer att redovisas på föreningsstämma i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap 2.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Gävle 2021-04-15

Bostadsrättsföreningen Växthuset i Strömsbro

.....
Per Johansson

.....
Andreas Johansson

.....
Björn Isaksson

EKONOMISK PROGNOIS

Bilaga 1

Bt Växthuset i Strömsbro

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Arsavgifter efter schablon	2 236 980	2 281 720	2 327 354	2 373 901	2 421 379	2 469 807	2 726 866	3 010 681
Arsavgift Vatten	150 960	153 579	157 059	160 200	163 404	166 672	184 019	203 172
Arsavgift kr/ln²	491	500	510	521	531	542	598	660
Arsavgift inkl övriga årsavgifter	524	534	545	556	567	578	638	705
Summa intäkter	2 387 940	2 435 699	2 484 413	2 534 101	2 584 783	2 636 479	2 910 886	3 213 853
Kapitalkostnader								
Räntor	1 185 600	1 173 744	1 161 888	1 150 032	1 138 176	1 351 584	1 280 448	1 511 640
Amortering	592 800	592 800	592 800	592 800	592 800	592 800	592 800	592 800
Summa ränta och amortering	1 778 400	1 766 544	1 754 688	1 742 832	1 730 976	1 944 384	1 873 248	2 104 440
Driftkostnader								
Bostad	427 140	435 683	444 396	453 284	462 350	471 597	520 681	574 874
Vatten	276 180	281 704	287 338	293 084	298 946	304 925	336 662	371 702
	150 960	153 979	157 059	160 200	163 404	166 672	184 019	203 172
Avsättning för underhåll (yttre fond)								
Fondavsättning	182 400	186 048	189 769	193 564	197 436	201 384	222 345	245 486
Akkumulerad fondavsättning	182 400	368 448	558 217	751 781	949 217	1 150 601	2 219 574	3 389 806
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift ¹⁾	0	0	0	0	0	0	0	389 015
Abskrivning	984 721	984 721	984 721	984 721	984 721	984 721	984 721	984 721
Betalningsnetto	182 400	233 472	285 328	337 985	391 457	443 929	516 956	601 523
Akkumulerad kassa	217 400	450 872	736 200	1 074 185	1 465 642	1 886 140	2 399 081	3 000 604
Resultat	-209 521	-158 449	-106 593	-53 937	-465	-171 424	126 035	-246 398
Summa kostnader	2 387 940	2 388 275	2 388 853	2 389 681	2 390 762	2 617 365	2 616 274	3 313 816
Arets resultat ²⁾	-209 521	-158 449	-106 593	-53 937	-465	-171 424	126 035	-246 398
Summa drift, övriga kostnader och avsättning	609 540	621 731	634 165	646 849	659 786	672 981	743 026	1 209 376
Driftnetto	1 778 400	1 813 968	1 850 247	1 887 252	1 924 997	2 167 897	2 167 850	2 004 477
Ack resultat	-209 521	-367 971	-474 564	-528 501	-528 965	-700 389	-677 055	206 656

Ovanstående prognos beräknas utifrån kalender år.

Förutsättningar:

- Medelvärdet är 1-5 år 2,0%, 6-15 år 2,4% och år -16 år 3,0%
 Amortering sker med en rak plan om 1% per år av låneskuld år 1.
 Årsavgifterna och driftkostnaderna höjs med 2% per år.
- ¹⁾ Den kommunala fastighetsavgiften för småhus uppgår till 0,75% av taxeringsvärdet eller maximalt 8 049 kr per hus och år.
 Huset är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år från år 2021 räknat.
- ²⁾ Årets resultat
 Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt en avskrivningsplan förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt.
 Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte.

1812050501202

Brf Växthuset i Strömsbro

2021050502182

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Genomsnittliga årsavgift per m² om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå	524	534	545	556	567	578	638	705
Antagen räntenivå + 1%	654	663	672	682	692	702	755	815
Antagen räntenivå + 2%	784	792	800	808	816	825	872	926
Antagen räntenivå - 1%	394	405	417	430	442	455	521	594
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	524	535	548	560	573	586	655	747
Antagen inflationsnivå + 2%	524	537	550	564	579	593	673	794
Antagen inflationsnivå - 1 %	524	533	542	552	561	571	623	668

Ovanstående känslighetsprognos beräknas utifrån kalender år.

Antagen genomsnittsränta är 1-5 år 2,0%, år 6-15 är 2,4% och från år 16 är den 3,0%.

Antagen inflationsnivå 2,0%

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Växthuset i Strömsbro, med org.nr. 769639-3805, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

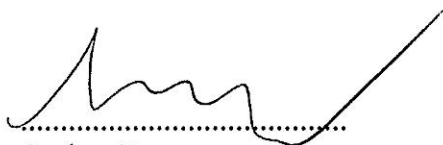
Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

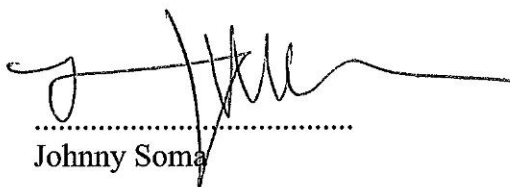
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **bilaga 1** genomgått.

Stockholm 2021-05-03

Stockholm 2021-05-03



Anders Berg
Fastighetsjurist



Johnny Soma

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

**Bilaga till intyg avseende ekonomisk plan för Brf Växthuset i Strömsbro,
org. nr. 769639-3805.**

Ekonomisk plan undertecknad 2021-04-15,
registreringsbevis Brf Växthuset i Strömsbro 2021-03-24,
stadgar registrerade 2021-03-24,
fastighetsdatautdrag 2021-04-21,
beräkning av de uppskattade taxeringsvärdena,
värde områden småhus 2021-02-02,
bankoffert HB Gävle City 2021-02-04,
bygglov beslut Gävle kommun 2021-02-24,
beräkning anskaffningskostnad,
entreprenadavtal (ABT 06) mellan Brf Växthuset i Strömsbro och Panghus AB 2021-03-26,
aktieöverlåtelseavtal mellan Brf Växthuset i Strömsbro och Strömsbro Trädgårdar Etapp
Holding AB 2021-03-26,
köpebrev mellan Panghus Gävle AB och Strömsbro Trädgårdar Etapp 3 AB och
transportöverlåtelse till Brf Växthuset i Strömsbro 2021-03-26,
ansökan om lagfart,
protokoll föreningsstämma 2021-03-26,
garanti och utfästelse Strömsbro Trädgårdar Etapp Holding AB 2021-03-26.

