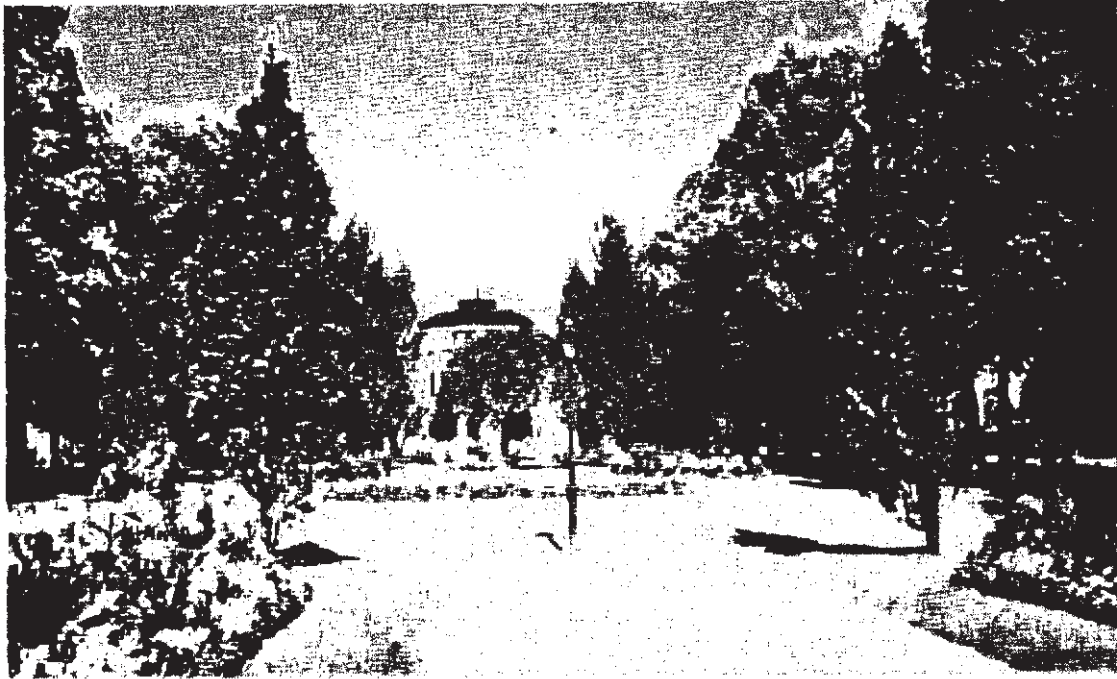


*Bostadsrättsföreningen  
Esplanaden i Gävle*



*Ekonomisk plan*

## A. ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Gävle med organisationsnummer 769627-6281 som har sitt säte i Gävle och som registrerades hos bolagsverket 2014-02-15, har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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.

I fastigheten finns det 16 lägenheter, samtliga lägenheter saknar hyresgäster. Lägenheterna och delar av fastigheten kommer att renoveras under våren 2014. Beräknad inflyttning 2014-06-01.

Samtliga lägenheter renoveras med nya kök, nya badrum samt nya ytskikt på golv, vägg och innertak. Den övriga renoveringen består av nya vatten och avloppsledningar, ny el, nya fönster, målning av trapphus, nya lägenhetsdörrar (säkerhetsdörrar), nytt entréparti, nytt låssystem, bredband, ny frånluftsfläkt på vinden.

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Gävle Norrtull 23:4 genom köp av samtliga aktier i bolaget som är lagfaten ägare, BFF2 Kungsgatan AB, 556736-2255.

Härefter kommer föreningen att förvärva fastigheten av bolaget, varefter bolaget likvideras. Förvärvet av fastigheten sker till underpris med stöd av inkomstskattelagen 23 kap, RÅ 2003 ref 61 samt Regeringsrättens dom i mål nr 1111-05 av den 3 maj 2006.

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 fastigheten värde 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 har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifter i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärv avseende köpeskillning, kostnad för renovering, lagfartskostnad, pantbrevkostnad, kostnad för ekonomisk plan, kostnad för besiktning samt övriga kostnader som kan uppkomma.

2014022405735

Fastigheten har under en tid stått tom, varför angivna driftskostnader är schablonberäknade.

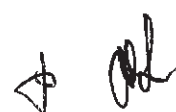
Säljaren betalar Kr. 20.000:- till föreningen på tillträdesdagen, som kassa.

Säljaren garanterar insatser och avgifter för de bostadsrätter som inte blir sålda.

Överlåtelsen sker i bolagsform.

Fastigheten kommer att vara fullvärdeförsäkrad hos Fastighetsägarföreningen.

2014022405736



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2014022405737

Fastighetsbeteckning:	Gävle Norrtull 23:4
Adress:	Norra Kungsgatan 27,
Tomtareal:	568 kvm
Bostadslägenheter:	16 st
Lägenheternas area:	990 kvm
Lokaler:	två st
Lokalernas area:	404 kvm
Byggnadsår:	1960

Fastigheten har ett mycket centralt och attraktivt läge vid esplanaden. Nära till livsmedel, skolor, restauranger, caféer, kultur och kommunikationer.

GEMENSAMMA ANORDNINGAR

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Kärll för hushållssopor finns i entrén. Det finns inte några gemensamhetsanläggningar eller servitut. Kabel-TV/bredband finns till samtliga lägenheter.

GEMENSAMM UTRYMMEN

I källaren finns en gemensam tvättstuga och torkrum. Lägenhetsförråd finns på vinden. Det finns ett garage i källaren med plats för tolv bilar, in/utfart mot Norra Kungsgatan.

C. KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

2014022405738

Grund:	Betong
Stomme:	Betong
Fasad:	Puts
Yttertak:	Tegel
Fönster:	Energiglas
Värme:	Fjärrvärme
Vatten:	Kommunalt
Avlopp:	Kommunalt
Ventilation:	Självdrag

D. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS  
FASTIGHETSFÖRVÄR/NYCKELTAL

Anskaffningspris	31.000.000:-
Summa slutlig anskaffningskostnad	31.000.000:-

Not. I ovanstående anskaffningskostnad ingår; förvärv av fastigheten, renovering av samtliga lägenheter med nya kök, nya badrum samt nya ytskikt m.m. Se sidan 1, lagfartskostnad, pantbrevkostnad, kostnad för nybildning, kostnad för upprättande av ekonomisk plan, kostnad för intygsgivning, kostnad för försäljning av lägenheterna samt övriga kostnader som kan uppkomma i samband med nybildningen.

NYCKELTAL

Anskaffningspris per kvm (bostad och lokal)	22.238:-
Insats per kvm i snitt (bostad och lokal)	13.379:-
Insats per kvm i snitt (bostad)	18.838:-
Skuld per kvm (bostad och lokal)	8.859:-
Skuld per kvm (bostad)	12.474:-
Avgift per kvm	510:-
Driftskostnad per kvm	282:-
Insats i %	60%
Föreningens skuld i %	40%

2014022405739

E. FINANSIERING/TAXERINGSVÄRDE

Hypotekslån å sammanlagt Kr. 12.350.000:- med pantbrev som säkerhet i fastigheten Gävle Norrtull 23:4. Kvartalsvis förfallodag. Genomsnittlig ränta 4,00%. Lånen placeras i samband med tillträdesdagen, som beräknas ske 2014-06-01.

Summa lån	12.350.000:-
Summa insatser	18.650.000:-
Summa slutlig anskaffningskostnad	31.000.000:-

TAXERINGSVÄRDE 2010. TYPKOD 321.

Markvärde	1.738.000:-
Byggnadsvärde	5.083.000:-
Summa taxeringsvärde	6.821.000:-

2014022405740

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER OCH INTÄKTER

2014022405741

KAPITALKOSTNAD		
Lån 12.350.000:- x snittränta 4,00%	494.000:-	
Avskrivning	130.000:-	624.000:-
DRIFTSKOSTNADER		
Värme	130.000:-	
Vatten	45.000:-	
Fastighetsel	20.000:-	
Fastighetsförsäkring	25.000:-	
Fastighetsskötsel	30.000:-	
Sophämtning	20.000:-	
Bokföring revision	25.000:-	
Sophämtning	20.000:-	
Hisservice	10.000:-	
Övrigt	15.000:-	340.000:-
ÖVRIGA KOSTNADER		
Fastighetsavgift	22.400:-	
Fastighetsskatt, lokal, betalas av hyresgästen	0:-	
Avsättning yttre fond	50.000:-	72.400:-
Summa kostnader		1.036.400:-
INTÄKTER		
Avgift bostad 990 kvm x 510 kr per kvm	504.900:-	
Hyra lokal, kall 216 kvm	216.000:-	
Hyra lokal, kall, 188 kvm	188.000:-	
Hyra garage 12 st. x 1.000 kr per månad	144.000:-	
Summa intäkter		1.052.900:-
Resultat		+16.500:-



G. LÄGENHETSFÖRTECKNING

2014022405742

Lgh nr	Stl	Yta	Andel	Insats	Insats/kvm	Avgift/mån
2001	3rok	71	7,17	1315000	18521	3017
2002	1rok	39	3,94	735000	18846	1658
2003	1rok	39	3,94	735000	18846	1658
2004	3rok	71	7,17	1315000	18521	3017
2005	3rok	71	7,17	1340000	18873	3017
2006	1rok	39	3,94	755000	19359	1658
2007	1rok	39	3,94	755000	19359	1658
2008	3rok	71	7,17	1340000	18873	3017
2009	3rok	71	7,17	1365000	19225	3017
2010	1rok	39	3,94	775000	19872	1658
2011	1rok	39	3,94	775000	19872	1658
2012	3rok	71	7,17	1365000	19225	3017
2013	6rok	126	12,73	2250000	17857	5356
2014	1rok	39	3,94	790000	20256	1658
2015	1rok	39	3,94	790000	20256	1658
2016	6rok	126	12,73	2250000	17857	5356
<b>Summa</b>		<b>990 kvm</b>	<b>100,00</b>	<b>18.650.000</b>		<b>42.075</b>

LOKAL			
Nr	Yta		Hyra/mån
01	216 kvm		18.000
02	188 kvm		15.667
<b>Summa</b>	<b>404 kvm</b>		<b>33.667</b>

H. EKONOMISK PROGNOIS

INTÅKTER	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År11
Avgift bostad	504.900	514.998	525.298	535.804	546.520	557.450	613.195
Hyra lokal	404.000	412.080	420.321	428.728	437.302	446.048	490.653
Hyra garage	144.000	146.880	149.817	152.814	155.870	158.987	174.886
Summa	1.052.900	1.073.958	1.095.436	1.117.346	1.139.692	1.162.485	1.278.734

KOSTNADER							
Räntor	494.000	494.000	494.000	494.000	494.000	494.000	494.000
Avskrivning	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
Driftskostnader	340.000	346.800	353.736	360.810	368.026	375.387	412.926
Fastighetsavgift	22.400	22.848	23.304	23.771	24.246	24.731	27.204
Fastighetsskatt	0	0	0	0	0	0	0
Yttre fond	50.000	51.000	52.020	53.060	54.121	55.204	56.308
Summa	1.036.400	1.044.648	1.053.060	1.061.641	1.070.393	1.079.322	1.120.438

RESULTAT	+16.500	+29.310	+42.376	+55.705	+69.299	+83.163	+158.296
----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------

LIKVIDITET							
Kassa	20.000						
Avskrivning	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000	130.000
Yttre fond	50.000	51.000	52.020	53.060	54.121	55.204	60.950
Resultat	16.500	29.310	42.376	55.705	69.299	83.163	158.296
Likviditet	216.500	210.310	224.396	238.765	253.420	268.367	349.246
Ack.likviditet	+216.500	+426.810	+651.206	+889.971	+1.143.391	+1.411.758	+3.000.000

Kalkylen grundar sig på följande antaganden:

Avgift bostad, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Hyra lokal, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Hyra garage, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Ränta i snitt, år 1-11:	4,00%
Driftskostnader, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Fastighetsavgift, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Fastighetsskatt, lokal, år 1-11, höjning:	2,00% per år
Yttre fond, år 1-11, höjning:	2,00% per år

Ingen ränta på kassan har tagits med i beräkningen.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

2014022405744

Årsavgift om (kr per kvm)	År1	År2	År3	År4	År5	År6	År11
Kalkylens Inflationsmål och							
1. Kalkylens ränta	510	520	531	541	552	563	619
2. Kalkylens ränta +1%	620	630	641	651	662	673	729
3. Kalkylens ränta +2%	727	737	748	758	769	780	836
4. Kalkylens ränta -1%	400	410	421	431	442	453	509
Kalkylens Räntenivå och:							
5. Kalkylens inflationsnivå +1%	515	525	536	546	558	569	625
6. Kalkylens inflationsnivå +2%	520	531	541	552	563	574	631

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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 hushållsel, kabel-TV och bredband.

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

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

Gävle 2014-02-18

Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Gävle

  
Fredrik Jenrberg

  
Fredrik Funcke

  
Björn Lönn



Bolagsverket  
för kännedom



Mellan å ena sidan BFF2 i Gävle AB, 556940-7751 nedan benämnt Säljaren, och å andra sidan Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Gävle, 769627-6281, nedan benämnt Köparen, har denna dag (Avtalsdagen) träffats följande

## AKTIEÖVERLÅTELSEAVTAL

### 1. Bakgrund

#### 1.1

BFF2 i Gävle AB äger samtliga aktier (i fortsättningen aktierna) i BFF2 Kungsgatan AB med organisationsnummer 556736-2255 (i fortsättningen bolaget).

#### 1.2

Bolaget äger på tillträdesdagen fastigheten Gävle Norrtull 23:4. Parterna är överens om ett fastighetsvärde om 31 000 000 kr. Avdrag för latent skatt skall ej göras. Bolaget har belånat fastigheten till 0 kr på tillträdesdagen, enda tillgången är fastigheten.

Parterna har nu kommit överens om en överlåtelse av Aktierna i bolaget från Säljaren till Köparen på de villkor som framgår av detta avtal.

### 2. Överlåtelse

#### 2.1

Säljaren överlåter samtliga 100 000 stycken aktier i bolaget till köparen Med verkan från och med tillträdesdagen.

### 3. Köpeskilling

Köpeskillingen för samtliga aktier uppgår till ca 30 000 000 kronor vilket motsvarar 300 kr per aktie. Samt lösa koncernintern skuld om ca 1 000 000 kronor. I enlighet med proformabalansräkning. Bilaga 3.

### 4. Tillträdesdag

#### 4.1.

Transaktionen skall fullgöras enligt nedan den 1 april 2014. På tillträdesdagen skall de händelser äga rum som anges i punkterna 4.2 och 4.3 nedan.

#### 4.2.

Köparen skall genom direktöverföring av kontanta medel, till säljarens konto överföra totalt 31 000 000 kr.

#### 4.3

Säljaren skall, omedelbart efter att ovanstående betalning blivit synlig, respektive reversen blivit överlämnad, till Köparen överlämna dels samtliga aktiebrev avseende Aktierna vederbörligen transporterade på Köparen, dels samtliga fysiska obelånade pantbrev i fastigheten, respektive

instruera sina bankförbindelser att göra samtliga elektroniska obelånade pantbrev tillgängliga för Köparens finansiärer genom överföring till det s.k. ägararkivet, dels och överlämna de övriga handlingar avseende fastigheten som Säljaren innehar och som Köparen skäligen behöver såsom ägare av fastigheten eller bolaget.

#### 4.4

Parterna skall gemensamt underteckna protokoll och till Bolagsverket inge anmälan För registrering av ny styrelse i bolaget. På begäran skall Säljaren till Köparen överlämna en generalfullmakt att företräda bolaget intill dess att en ny styrelse registrerats. Säljaren förbinder sig att utträda ur styrelsen och att verka för att övriga styrelseledamöter som är valda av bolagsstämman avträder sina styrelseuppdrag.

### 5. Rätt för säljaren att förvärva bostadsrätter

#### 5.1

Säljaren har rätt att från köparen förvärva bostadsrätter till äventyr att bostadsrätter inte gått att upplåta för insats enligt ekonomisk plan.

### 6. Tiden mellan avtalsdagen och tillträdesdagen

#### 6.1

Säljaren skall under tiden till och med tillträdesdagen samråda med Köparen i för Bolaget väsentliga frågor.

#### 6.2

Skulle Fastigheten före tillträdesdagen drabbas av brand eller annat Försäkringsfall, som inte är avhjälpt på tillträdesdagen, skall överlåtelsen av Aktierna enligt detta avtal stå fast och fullföljas om köparen påfordrar det, varvid till bolaget utgående försäkringsersättning skall anses utgöra full kompensation för skadan eller försämringen. Säljaren skall dock svara fullt ut för bolagets kostnad för självrisk.

#### 6.3

För Fastigheten skall fram till och med tillträdesdagen upprätthållas Försäkringsskydd genom fullvärdesförsäkring i minst oförändrad omfattning.

#### 6.4

Resultatet avseende fastighetens drift skal tillgodoräknas Säljaren för tiden fram till tillträdesdagen samt Köparen för tiden från och med tillträdesdagen.

### 7. Säljarens garantier

#### 7.1

Säljaren garanterar – såvida annan tidsangivelse inte särskilt anges nedan – per tillträdesdagen

- 7.1.1 att Bolagets aktiekapital uppgår till 100 000 kr och att antalet aktier i Bolaget är 100 000 stycken.
- 7.1.2 att Aktierna är till fullo betalda;
- 7.1.3 att det inte finns några andra aktier i Bolaget än Aktierna, att alla Aktier har samma rätt och att Bolaget har utfärdat aktiebrev för Aktierna;
- 7.1.4 att det på Tillträdesdagen inte finns några utestående konvertibler eller teckningsrätter/-optioner eller andra instrument som berättigar till utbyte mot eller nyteckning av aktier i Bolaget;
- 7.1.5 att Säljaren är full och oinskränkt ägare av Aktierna och att Aktierna på Tillträdesdagen inte är föremål för panträtt, annan säkerhetsrätt eller belastning eller annan inskränkning av dispositionsrätten;
- 7.1.6 att Bolaget inte är eller varit ägare i något svenskt eller utländskt aktiebolag och heller inte är eller varit bolagsman eller andelsägare i något svenskt eller utländskt handels- eller kommanditbolag eller motsvarande;
- 7.1.7 att Bolagets gällande bolagsordning framgår av Bilaga;
- 7.1.8 att aktuellt registreringsbevis för Bolaget är det som framgår av Bilaga;
- 7.1.9 att Bolagets aktiebok är korrekt förd och anger nuvarande ägare av Aktierna;
- 7.1.10 att Bolaget inte är part i något avtal som kan sägas upp på grund av att Aktierna överlåtits till Köparen;
- 7.1.11 att överlåtelsen av Aktierna enligt detta avtal ej står i strid med lag, författning, Bolagets bolagsordning, konsortial-, options-, eller andra avtal eller utfästelser som Bolaget är part i;
- 7.1.12 att Bolaget har de försäkringar avseende Bolaget och Fastigheten som framgår av Bilaga 7.1.12 och att dessa försäkringar kommer att vidmakthållas till och med Tillträdesdagen;

- 7.1.13 att Bolagets preliminära bokslut och periodbokslut per den 25 oktober 2013 Bilaga 7.1.13, är upprättade enligt lag och god redovisningssed och enligt de värderings- och redovisningsprinciper som tidigare tillämpats av Bolaget och ger en rättvisande bild av Bolagets ställning och resultat per respektive balansdag;
- 7.1.14 att det under år 2012 och 2013 inte fattats beslut om vinstutdelning och att det inte heller i övrigt under nämnda år vidtagits eller kommer att vidtas någon åtgärd som helt eller delvis innefattar värde överföring från Bolaget;
- 7.1.15 att Bolaget har full och oinskränkt äganderätt och dispositionsrätt till de tillgångar som upptagits i årsredovisningen för räkenskapsåret 2006 och Periodbokslutet samt att Bolaget inte har andra skulder, ansvarsförbindelser, ställda panter, borgens- och garantiåtaganden än som angetts i nämnda årsredovisning och Periodbokslut;
- 7.1.16 att Bolaget inte har ställt säkerhet eller ingått ansvarsförbindelse för Säljaren eller annat bolag som ingår i samma koncern som Säljaren eller tredje man;
- 7.1.17 att Bolaget inte, intill Tillträdesdagen, utan Köparens föregående skriftliga godkännande, ingått eller kommer att ingå rörelsefrämmande förpliktelser, vidtagit eller kommer att vidta rörelsefrämmande åtgärder, kommer att fatta beslut eller vidta åtgärd i frågor som avser ingående av nya avtal eller ändring av villkoren i ingångna avtal, eller vidtagit eller kommer att vidta åtgärd som kan negativt påverka Bolagets resultat eller ställning;
- 7.1.18 att Bolaget på Tillträdesdagen inte är part i avtal med leverantör, hyresgäst, kund eller annan som innehåller annat än för verksamheten normala kommersiella villkor;
- 7.1.19 att alla fullmakter (förutom generalfullmakten för Köparen) för Bolaget är återkallade på Tillträdesdagen;
- 7.1.20 att Bolaget i alla hänseenden fullgjort sin deklarationsskyldighet, rapporteringsskyldighet, mervärdesskatteansökningar och dylikt i enlighet med tillämpliga lagar och föreskrifter;
- 7.1.21 att Bolaget har inbetalt debiterade och förfallna skatter och avgifter samt att Bolaget därutöver inte debiterats eller kommer att debiteras några skatter eller avgifter av vad slag det vara må, som avser tiden intill Tillträdesdagen och för vilka reservation inte gjorts i Periodbokslutet, varvid förutsätts att stämpelskatt som föranleds av bolagets förvärv av fastigheten kan överföras genom transportköp från bolaget till köparen;



- 7.1.22 att Bolaget inte belastas med uppskjuten stämpelskatt i vidare mån än som redovisats i föregående punkt;
- 7.1.23 att Bolaget inte har bedrivit någon annan verksamhet än att förvärva, äga och förvalta Fastigheten;
- 7.1.24 att Fastighetens skattemässiga restvärde är 6 000 000 kronor;
- 7.1.25 att Bolaget har samtliga tillstånd som behövs för den verksamhet som Bolaget bedriver;
- 7.1.26 att Bolaget inte har erhållit något föreläggande från någon myndighet före Tillträdesdagen som avser Bolaget eller dess verksamhet och som inte i erforderlig mån har åtgärdats före Tillträdesdagen samt att Bolaget inte förväntas erhålla sådant föreläggande hänförligt till omständigheter eller förhållanden som gällt eller inträffat före Tillträdesdagen;
- 7.1.27 att Bolaget på Tillträdesdagen inte har någon anställd personal och att ingen har rätt till anställning hos Bolaget till följd av Bolagets förvärv av Fastigheten eller till följd av annat förhållande;
- 7.1.28 att ingen av Bolagets tidigare anställda har rätt till företrädesrätt vid återanställning i Bolaget eller till någon uppsägningslön eller annan ersättning från Bolaget;
- 7.1.29 att Bolaget är civilrättslig ägare av Fastigheten och att Bolaget inte äger eller har träffat köpeavtal eller annat avtal om förvärv av annan fastighet, tomträtt, bostadsrätt eller byggnad på ofri grund;
- 7.1.30 att, utöver vad som framgår av bilagt fastighetsregisterutdrag, Bilaga 7.1.31, Fastigheten inte besväras av servitut, inteckningar, övriga inskrivningar, arrende- eller annan nyttjanderätt eller annan begränsad sakrätt med undantag för Hyresavtalen (se definition i punkten 7.1.38 nedan);
- 7.1.31 att i Fastigheten uttagna pantbrev inte är pantförskrivna för högre belopp än 7 700 000 kr;
- 7.1.32 att Fastighetens användning inte står i strid med gällande detaljplan;

- 7.1.33 att erforderliga bygg- mark- och rivningslov samt andra erforderliga myndighets tillstånd lämnats för på Tillträdesdagen verkställda åtgärder på Fastigheten;
- 7.1.34 att på Fastigheten belöpande offentliga avgifter och anslutningsavgifter till fullo erlagts;
- 7.1.35 att lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i Fastigheten med godkänt resultat och att alla eventuella anmärkningar som krävt åtgärdande har åtgärdats, allt i enlighet med bilagda protokoll, Bilaga 7.1.36;
- 7.1.36 att övriga, i lag eller av myndighet, föreskrivna revisionsbesiktningar o dyl. avseende bl.a. hissar, el, brandskydd mm har genomförts i Fastigheten med godkänt resultat och att alla eventuella anmärkningar som krävt åtgärdande har åtgärdats;
- 7.1.37 Bolaget inte har träffat andra hyresavtal än de hyresavtal som framgår av Bilaga 7.1.38 ("Hyresavtalen");
- 7.1.38 Ingen hyresgäst har, såvitt säljaren känner till, till följd av omständigheter som förelegat eller inträffat före Tillträdesdagen, rätt till återbetalning eller nedsättning av hyra eller i övrigt några aktuella eller latent anspråk mot Bolaget;
- 7.1.39 Bolaget inte har lämnat några löften om hyresgäst Anpassningar eller andra investeringar utöver vad som framgår av Hyresavtalen samt att Bolaget i övrigt har fullgjort sin underhållsskyldighet och samtliga sina övriga åtaganden mot hyresgästerna enligt Hyresavtalen;
- 7.1.40 att anläggningar på Fastigheten som innehåller köldmedier uppfyller gällande bestämmelser, att nämnda anläggningar i rätt tid har kontrollerats av auktoriserat organ med godkänt resultat och att detta i rätt tid rapporterats till vederbörlig myndighet i enlighet med gällande regler samt att inga anläggningar på Fastigheterna innehåller köldmedier med köldmedel HCFC, CFC eller andra köldmedel för vilka det råder användningsförbud eller påfyllningsstopp;
- 7.1.41 att Bolaget på Tillträdesdagen inte är part i pågående rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist och inte heller kan befaras bli part i rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist hänförlig till omständigheter eller förhållanden som gällt eller inträffat före Tillträdesdagen;

- 7.1.42 att inga krav grundade på miljöbalken eller motsvarande äldre miljölagstiftning hänförliga till Bolagets eller annans verksamhet på Fastigheten har framställts före Tillträdesdagen.
- 7.1.43 att fastigheten är färdigrenoverad och iordningställd enligt specifikation i ekonomisk plan Bilaga 7.1.43
- 7.1.44 att inga ytterligare kostnader för ombyggnad eller renovering enligt punkt 7.1.43 tillkommer. Priset, beräknat på fastighetens värde om 31 000 000 kr, är ett fast pris.
- 7.1.45 att hyresintäkterna i lokalerna till och med 2016-06-30 uppgår till minst 1000 kr per kvadrat och år, kallhyra. Bakgrund till detta är att avtalen är under omförhandling samt att hyresgästerna funderar på att fördela om ytorna mellan sig. Dessutom utgår viss kompensation för det olägenheter som lokalhyresgästerna drabbas av vid renoveringen. Proffs Bildelar kommer att betala sin hyra enligt tidigare hyreskontrakt till och med 2016-06-30 då avtalet förlängs. Mellanskillnaden upp till 1000 kr per kvadrat och år fram till 2016-06-30 bekostas av säljaren.

## 8. Påföljder vid kontraktsbrott

### 8.1

Vid brist, i garanti eller annat åtagande enligt, detta avtal som medför skada eller förlust för endera parten skall den andre parten ersätta den skadelidande parten genom att till denne betala ett mot skadan, eller förlusten svarande belopp.

### 8.2

Krav som grundar sig på brist i lämnade garantier skall framställas skriftligen senast tre månader från det att skadan eller bristen uppmärksammas eller bort uppmärksammas av Köparen, dock senast inom 12 månader från Tillträdesdagen.

Köparen får inte såsom garantibrist åberopa någon omständighet som Köparen känt till eller rimligen bort känna till per avtalsdagen.

### 8.3

Vid skada eller förlust som innebär en vid inkomsttaxeringen avdragsgill kostnad eller att en skattepliktig intäkt undviks, skall skadan eller förlusten minskas med gällande skattesats.

### 8.4

Brister i förhållande till garantierna skall endast föranleda ansvar om bristerna sammantaget överstiger ett belopp om 250 000 svenska kronor, varvid enskild brist endast skall beaktas om och i den mån den överstiger 100 000 svenska kronor. Säljarens ansvar för lämnade garantier skall vara maximerat till 2 000 000 svenska kronor.

8.5

Köparen skall efter bästa förmåga söka undvika respektive att minska skada eller förlust för vilken Säljaren kan komma att bli ersättningsskyldig. Det ovanstående utgör en fullständig reglering av Säljarens ansvar för Aktierna och Fastigheten.

## 9. Övrigt

9.1

Detta avtal med dess bilagor utgör parternas fullständiga reglering av alla frågor som Avtalet berör, alla skriftliga eller muntliga avtal, åtaganden eller utfästelser som föregått avtalet ersätts av innehållet i detta Avtal.

Av detta avtal har två likalydande exemplar upprättats varav parterna tagit var sitt.

Gävle den

.....  
FÖR BFF2 i Gävle AB

.....  
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ESPLANADEN I GÄVLE

**K: ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVIT INTYG**

Vi som, för det syftet som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Esplanaden i Gävle, organisationsnummer 769627-6281, daterad av styrelsen 2014-02-18, lämnar följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet skall kunna bedömas.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

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

Vid granskningen har följande handlingar och åtgärder varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2014-02-18

Stadgar registrerade 2014-02-15

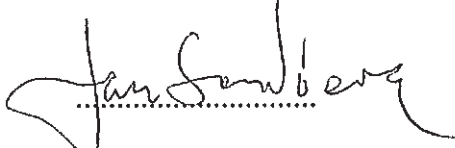
Registreringsbevis av 2014-02-15

Utdrag ur fastighetsregistret 2014-02-18

Aktieöverlåtelseavtal avseende föreningens förvärv av fastighetsbolaget mm

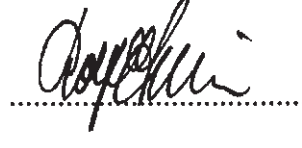
Kreditlöfte från kreditgivare (SEB) 2014-02-14

Gävle 2014-02-19



Jan Sandberg

Söderhamn 2014-02-20



Rolf Levin

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

*elvn*  
Sidorna två till tre har signerats av oss intygsgivare