

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MJÖRNBO ALLÉ



Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Allé har 2019 upprättat denna

EKONOMISKA PLAN

för sin verksamhet i samband med förvärvet av

fastigheten Hjällsnäs 9:109 i Lerum kommun.

Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Allé, (org. 769635-8857) Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens anskaffningskostnad
4. Fastighetsförvärvets finansiering
5. Beräkning av årliga kostnader
6. Beräkning av årliga intäkter
7. Nyckeltal
8. Lägenhetsförteckning
9. Ekonomisk prognos
10. Känslighetsanalys I
11. Känslighetsanalys II
12. Särskilda förhållanden

BILAGA

Intyg



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Allé som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna på, för fastighetsförvärvet, avtalad köpeskilling samt beräknade kapital- och driftskostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september 2019. Ett belopp om 500 000 kronor har reserverats för oförutsedda utgifter.

Förhandsavtal har upprättats och förskott uttagits efter tillstånd av Bolagsverket.

Den ekonomiska planen redovisar den preliminära kostnaden för föreningens hus och fastighet. Upplåtelser och tillträden beräknas ske i månadsskiftet november/december 2019 efter det att den ekonomiska planen blivit registrerad och den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på extra föreningsstämma.

Bygglov är beviljat av Lerums kommun.

Tornstaden Projektutveckling Holding AB är exploatör och har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för osålda lägenheter efter det att föreningen tagit över fastigheten och dess drift.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom köp av samtliga andelar i Mjörnbotorget nr 2 Ekonomisk förening, org. nr. 769634-4451 och därefter genom fusion överfört fastigheten till bostadsrättsföreningen. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Fastighetens skattemässiga restvärde uppgår till ca 95 000 000 kronor varav markvärde 3 000 000 kronor.

Entreprenaden har utförts av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden, 556658-6573 med garantier enligt reglerna i ABT 06.

Avskrivningen i denna ekonomiska plan är rak/linjär och anges med två belopp (9. Ekonomisk Prognos). Avskrivningsbeloppet (utöver eventuell amortering) påverkar inte föreningens likviditet.

Som avskrivningsmetod avses användas K2-metoden.

Föreningen beräknas bli ett s.k. äkta bostadsföretag.

Fastighetens ytor är uppmätta på ritning (SS 21054:2009).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Lerum Hjällsnäs 9:109	
Adress	Mjörnbo Allé 2, 4, 6 och 8 samt Hjällsnäsvägen 21, 23, 25 och 27, 443 44 Gråbo	
Byggnadens utformning	1 flerbostadshus med 54 bostadsrättslägenheter, fördelade på 4 våningar plus en vindsvåning. Källare finns ej.	
Nybyggnadsår	2019	
Tomtareal	2 474 m ²	
Bostäder	3 183 m ²	
Summa uthyrbar area	0 m ²	
Gällande planbestämmelser	Detaljplan lagakraftvunnen 2015-09-24	
Servitut	Byggnad	Förmån
Gemensamma anordningar	Lägenhetsförråd finns både i huvudbyggnaden och i gårdshuset till 50 lägenheter. Dessa förråd ingår ej i upplåtelsen. Fyra av lägenheterna har sina förråd i lägenheten. I huvudbyggnaden finns även gemensamma anordningar för barnvagns-/rullstolsförråd. Det finns 23 st. utvändiga parkeringsplatser som förhyrs genom sidoavtal. Balkonger/uteplats ingår i upplåtelsen.	
IT-anslutning	En fastighetsnod i apparatrummet dit svartfiber går. Där återfinns en fastighetsswitch som fördelar bredbandet via Cat 6 kabel till respektive lägenheter.	
Sophantering	Sophantering sker genom två miljörum/soprum, ett på vardera sida av gårdsytan.	
Beräknat taxeringsvärde:	Bostäder:	Lokaler:
Byggnad	41 000 000 kr	0 kr
Mark	7 000 000 kr	0 kr
Totalt:	48 000 000 kr	0 kr
Värdeår	2019	
Försäkring	Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad.	

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	54 st. bostadsrättslägenheter fördelad på fyra våningar plus en vindsvåning. Källare finns ej.
Byggnadsår	2018-2019
Grundläggning	Platta på mark/överkonsoliderad lera.
Stomme	Prefabricerad betong.
Lägenhetsskiljande väggar	Prefabricerad betong samt trä/gips på plan 5.
Bjälklag	Prefabricerad betong.
Yttertak	Takstolar av trä, isolering 360 mm respektive 500 mm, ytskikt på yttertak av tvåkupiga betongtakpannor.
Fasader	Sandwichelement av betong och isolering.
Balkonger	Betong och pinnaräcken av lackad aluminium.
Fönster	Trä/aluminium.
Ytterdörrar	Trä/stål och glas.
Trappor	Prefab betongspiraltrappor.
Hiss	Finns 3 st. hissar.
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme ansluten till frånluftspump och fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft med tilluftsventiler i fasad.
El- och VA-anslutning	Kommunal el- och VA-nät



KORTFATTAD RUMS/LÄGENHETSBESKRIVNING

Kök	Glaskeramisk spishäll och ugn, kyl/frys, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn, målade skåpsluckor, kakel alt. laminatskiva som stänkskydd vid diskbänk.
Badrum	Kaklade badrum med dusch, tvättställskommod, spegelskåp med integrerad belysning, tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin.
Väggar	Målade väggar
Golvbeläggningar	Träparkett trestav och klinker.
Tak	Målad betong. Akustikundertak i trapphus efter behov.

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFFNING

Köpeskilling Fastighet	131 792 000
Lagfart (ingår i köpeskillingen)	
Fond Reparationer Likv. mm	500 000
Totalt	132 292 000

4. FINANSIERINGSPLAN/LÅN

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån 3 månader	13 000 000	2,00	260 000
Lån 5 års bindningstid	10 000 000	1,08	108 000
Lån 7 års bindningstid	20 000 000	1,18	236 000
Totalt	43 000 000		
Insatser	89 292 000		
Upplåtelseavgift	0		
Totalt	132 292 000		604 000

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enl ovan	604 000
Avskrivning*	215 000
Övrig avskrivning	598 000
Driftskostnader:	
Löpande underhåll	35 000
Ekonomisk förv. årsavg rev.	75 000
Försäkring	32 000
Fastighetsskötsel	145 000
Avfallshantering, hushållssopor	60 000
Vatten/avlopp	145 000
Fastighets el	130 000
Fjärrvärme	130 000
Kabel-TV/IT/Telefoni	110 000
Skatter/Avgift**	0
Fondavsättning yttre:	143 000
enligt stadgar min 0,2 %	
av taxeringsvärdet	
Totalt	2 422 000

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning.

Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	2 182 527
P-platser (23 X 300 kr/mån)	82 800
Återläggning övrig avskrivning	598 000
Totalt	2 863 327

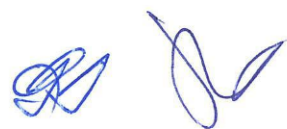
Förvaltningsöverskott inkl yttre fond 799 327

*=Avskrivning enligt en linjär (rak) plan med 1 procent av byggnadsvärdet. Av beloppet 813 000 kronor ingår 215 000 kronor i årsavgiften. Detta belopp kan användas till amortering. se punkten 9 Ekonomisk prognos,

**=För fastighetsavgiften gäller avgiftsfrihet i 15 år.

7. BERÄKNING AV NYCKELTAL

Anskaffningskostnad / kvm	41 562 kr
Belåning / kvm	13 509 kr
Insats / kvm	28 053 kr
Driftskostnader / kvm	271 kr
Årsavgift / kvm	686 kr
Positivt kassaflöde / kvm	251 kr
Avsättning till underhållsfond / kvm	45 kr



8. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA BRF MJÖRNBO ALLÉ

Lgh nr	Vår plan	Antal rum	Utform- ning	Yta	Andelstal kr	Insats, kr	Årsavgift, kr	*Årsavgift/ mån, kr
Mjörnbo Allé 2, 4, 6 och 8 & Hjällsnäsvägen 21, 23, 25 och 27								
2-1001	Entré	3	rok	65,5	1,99%	1 550 000	43 334	3 611
4-1001	Entré	2	rok	39,5	1,46%	1 050 000	31 778	2 648
4-1002	Entré	2	rok	46,2	1,59%	1 210 000	34 756	2 896
6-1001	Entré	3	rok	77,4	2,23%	1 800 000	48 623	4 052
8-1001	Entré	2	rok	53,7	1,75%	1 300 000	38 090	3 174
21-1001	Entré	3	rok	68,8	2,05%	1 647 000	44 801	3 733
21-1002	Entré	2	rok	44,1	1,55%	995 000	33 823	2 819
21-1003	Entré	2	rok	51,1	1,69%	1 350 000	36 934	3 078
23-1001	Entré	2	rok	46,2	1,59%	1 350 000	34 756	2 896
23-1002	Entré	2	rok	39,5	1,46%	1 100 000	31 778	2 648
25-1001	Entré	3	rok	77,4	2,23%	1 950 000	48 623	4 052
27-1001	Entré	2	rok	53,7	1,75%	1 450 000	38 090	3 174
Mjörnbo Allé 4 & Hjällsnäsvägen 21 och 23								
4-1101	2	3	rok	67,2	2,02%	1 810 000	44 090	3 674
4-1102	2	3	rok	64,0	1,95%	1 790 000	42 667	3 556
4-1103	2	2	rok	46,2	1,59%	1 380 000	34 756	2 896
4-1104	2	2	rok	46,2	1,59%	1 340 000	34 756	2 896
21-1101	2	4	rok	79,8	2,28%	1 970 000	49 690	4 141
21-1102	2	2	rok	44,1	1,55%	1 150 000	33 823	2 819
21-1103	2	1	rok	32,1	1,31%	1 050 000	28 489	2 374
21-1104	2	4	rok	84,0	2,36%	2 160 000	51 556	4 296
23-1101	2	2	rok	46,2	1,59%	1 395 000	34 756	2 896
23-1102	2	2	rok	46,2	1,59%	1 270 000	34 756	2 896
23-1103	2	3	rok	64,0	1,95%	1 690 000	42 667	3 556
23-1104	2	3	rok	67,2	2,02%	1 950 000	44 090	3 674
Mjörnbo Allé 4 & Hjällsnäsvägen 21 och 23								
4-1201	3	3	rok	67,2	2,02%	1 885 000	44 090	3 674
4-1202	3	3	rok	64,0	1,95%	1 840 000	42 667	3 556
4-1203	3	2	rok	46,2	1,59%	1 430 000	34 756	2 896
4-1204	3	2	rok	46,2	1,59%	1 390 000	34 756	2 896
21-1201	3	4	rok	79,8	2,28%	2 045 000	49 690	4 141
21-1202	3	2	rok	44,1	1,55%	1 200 000	33 823	2 819
21-1203	3	1	rok	32,1	1,31%	1 100 000	28 489	2 374
21-1204	3	4	rok	84,0	2,36%	2 235 000	51 556	4 296
23-1201	3	2	rok	46,2	1,59%	1 445 000	34 756	2 896
23-1202	3	2	rok	46,2	1,59%	1 320 000	34 756	2 896
23-1203	3	3	rok	64,0	1,95%	1 765 000	42 667	3 556
23-1204	3	3	rok	67,2	2,02%	2 025 000	44 090	3 674
Mjörnbo Allé 4 & Hjällsnäsvägen 21 och 23								
4-1301	4	3	rok	67,2	2,02%	1 960 000	44 090	3 674
4-1302	4	3	rok	64,0	1,95%	1 890 000	42 667	3 556
4-1303	4	2	rok	46,2	1,59%	1 480 000	34 756	2 896
4-1304	4	2	rok	46,2	1,59%	1 440 000	34 756	2 896
21-1301	4	4	rok	79,8	2,28%	2 120 000	49 690	4 141
21-1302	4	2	rok	44,1	1,55%	1 250 000	33 823	2 819
21-1303	4	1	rok	32,1	1,31%	1 150 000	28 489	2 374
21-1304	4	4	rok	84,0	2,36%	2 310 000	51 556	4 296
23-1301	4	2	rok	46,2	1,59%	1 495 000	34 756	2 896
23-1302	4	2	rok	46,2	1,59%	1 370 000	34 756	2 896
23-1303	4	3	rok	64,0	1,95%	1 840 000	42 667	3 556
23-1304	4	3	rok	67,2	2,02%	2 100 000	44 090	3 674
Mjörnbo Allé 4 & Hjällsnäsvägen 21 och 23								
4-1401	5	4	rok	90,0	2,48%	2 690 000	54 223	4 519
4-1402	5	2	rok	53,9	1,75%	1 670 000	38 178	3 182
21-1401	5	4	rok	89,6	2,48%	2 530 000	54 045	4 504
21-1402	5	3	rok	80,5	2,29%	2 330 000	50 001	4 167
23-1401	5	2	rok	53,9	1,75%	1 790 000	38 178	3 182
23-1402	5	4	rok	90,0	2,48%	2 490 000	54 223	4 519
				3183	100,00%	89 292 000	2 182 527	181 877

* Till årsavgiften tillkommer abonnemang och kostnad för hushållsel beräknad till ca 2 000 - 5 500 kr/år vilket utgör ca 60 kr/ kvm.
Abonnemang för bredband/telefoni (fiber) ingår i avgiften.

9. EKONOMISK PROGNOIS BRF MJÖRNBO ALLÉ

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömd inflation, %	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Intäkter	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Årsavgifter	2 182 527	2 226 178	2 270 701	2 316 115	2 362 437	2 409 686	2 660 488	2 937 394
Hysesintäkter p-platser	82 800	84 456	86 145	87 868	89 625	91 418	100 933	111 438
S:a intäkter	2 265 327	2 310 634	2 356 846	2 403 983	2 452 063	2 501 104	2 761 421	3 048 832
Underhållskostnader								
Drift	-862 000	-879 240	-896 825	-914 761	-933 057	-951 718	-1 050 773	-1 160 139
Yttre fond	-143 000	-145 860	-148 777	-151 753	-154 788	-157 884	-174 316	-192 459
S:a underhållskostnader	-1 005 000	-1 025 100	-1 045 602	-1 066 514	-1 087 844	-1 109 601	-1 225 089	-1 352 598
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-604 000	-604 000	-604 000	-604 000	-604 000	-604 000	-604 000	-604 000
Avskrivning*	-215 000	-215 000	-215 000	-215 000	-215 000	-215 000	-215 000	-215 000
S:a kapitalkostnader	-819 000	-819 000	-819 000	-819 000	-819 000	-819 000	-819 000	-819 000
Övriga kostnader								
Skatt/Avgift **		0	0	0	0	0	0	-100 076
Statlig inkomstskatt**		0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat	441 327	466 534	492 244	518 469	545 218	572 503	717 332	777 158
Årsresultat inkl. övrig avskrivning***	-156 673	-131 466	-105 756	-79 531	-52 782	-25 497	119 332	179 158
Årsresultat ackumulerat***		-288 139	-393 895	-473 426	-526 208	-551 705	-250 439	719 518
Avsättning yttre fond ****	143 000	145 860	148 777	151 753	154 788	157 884	174 316	192 459
Ingående fond+likvida medel	500 000	1 550 861	2 188 965	2 856 211	3 553 182	4 280 473	8 393 371	13 260 477
Sammanlagd likviditet	1 084 327	1 696 721	2 337 742	3 007 964	3 707 970	4 438 356	8 567 687	13 452 936

* =Avskrivning avses göras enligt en linjär (rak) plan. Avskrivningsbeloppet 215 000 kr och årets resultat kan användas till amortering.

**=Fastighetsavgift utgår med 1 377 kr per lägenhet och uppräknat med index från år 16.

***= Årsresultat vid avskrivning med 1 procent av byggnadsvärdet dvs 813 000 kr meför ett resultat år 1 på -156 673 kr

**** = En kontant avsättning av medel för reparationer mm, att användas efter styrelsen/ föreningens beslut.
Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

10. KÄNSLIGETSANALYS BRF MJÖRNBO ALLÉ

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos								
Årsavgifter	2 182 527	2 199 028	2 215 858	2 233 025	2 250 536	2 268 396	2 363 203	2 565 047
Årsavgift Kr/kvm/år	686	691	696	702	707	713	742	806
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	4,9%
Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 182 527	2 629 028	2 645 858	2 663 025	2 680 536	2 698 396	2 793 203	2 995 047
Årsavgift Kr/kvm/år	686	826	831	837	842	848	878	941
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	19,6%	19,4%	19,3%	19,1%	19,0%	18,2%	16,8%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 182 527	2 208 250	2 225 172	2 242 432	2 260 037	2 277 992	2 373 289	2 575 647
Årsavgifter Kr/kvm/år	686	694	699	705	710	716	746	809
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%

* Årsavgiftens ändring beräknas i förhållande till avgiften i den ekonomiska prognosen.

11. KÄNSLIGHETSANALYS II BRF MJÖRNBO ALLÉ

Känslighetsanalys II upprättas inte eftersom exploatören garanterar kostnaden för eventuellt osålda lägenheter.



12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- a. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- b. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsuthyrning kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättslägenheterna i gott skick.
- d. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- e. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Utfallet av beräknade driftskostnader kan variera mellan posterna.
- f. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel, samt eventuellt förhyrd parkeringsplats.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Göteborg den 10 september 2019


Björn Sahlin


Thomas Jungell


Therese Kilenstam

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2019-09-10 för **Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Allé** (769635-8857) i Lerums kommun, 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 av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts, men vi har sett aktuella bilder som visar husets färdigställande, så ett besök hade inte bidragit till ärendet.

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

Intyget avser en preliminär anskaffningskostnad.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2019-09-19



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

▪ Uppdragsbeställning	Brf Mjörnbo Allé	2018-06-26
▪ Föreningsstadgar	Brf, stämma	2018-01-31
▪ Registreringsbevis	Bolagsverket	2019-09-04
▪ Utökad fastighetsrapport	Bisnode	2019-09-04
▪ Bygglov	Lerums kommun	2018-04-24
▪ Nybyggnadskarta	Lerums kommun	2018-01-19
▪ Ritningar, situationsplan	Mats & Arne Arkitektkontor	2018-01-19

▪	Ritningar, situationsplan	Fastighets AB Tornstaden	2018-01-19
▪	Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverkets hemsida	2019-09-05
▪	Avtal	Brf / Tornstaden Projektutv.*	2018-06-13
▪	Totalentreprenadkontrakt	Mjörnbo nr 2 ekonomisk ****	2018-05-24
▪	Garantiutfästelse, osålda läg.***	Tornstaden Projektutveck*****	2018-06-13
▪	Garantiutfästelse, lån/kostnad	Tornstaden Projektutveck*****	2018-06-13
▪	Intyg slutfinansiering och *****	Handelsbanken	2019-08-29
▪	Överenskommelser om *****	Stadshypotek	2019-08-28
▪	Skuldebrev, 3 st	Stadshypotek	2019-08-28
▪	Gråbo Etapp 3, lägesrapport	Tornstaden	2019-09-02
▪	Protokoll, Byggmöte	Brf Mjörnbo Allé	2019-08-21
▪	Brf Mjörnbo Allé är slutsålt	Mjörnbo Allé	2019-09-19

- 1* Projektutveckling Holding AB, Tornstaden Invest AB och Fastighetsaktiebolaget Tornstaden
- 2* Byggnads AB Tornstaden
- 3* lägenheter
- 4* förening / Byggnads AB Tornstaden
- 5* Projektutveckling Holding AB
- 6* räntebindning
- 7* förtida räntebindning, 2 st

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Mjörnmo Allé i Lerums kommun, organisationsnummer 769635-8857, får härmed avge följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen är uppfyllda.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts i samband med detta intyg men platsen är känd.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

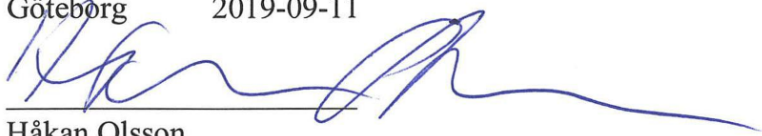
På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att kalkylen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av kostnadskalkylen:

- Överenskommelse med Stadshypotek om räntesatser daterad 2019-08-28.
- Intyg om slutfinansiering daterad 2019-08-29.
- Byggmötesprotokoll (nr 14) daterat 2019-08-21.
- Nybyggnadskarta, odaterad.
- Beställningsskrivelse, intyg av ekonomisk plan.
- Entreprenadkontrakt daterat 22, 23 och 24 maj 2018.
- Byggnadsritningar.
- Beräkning taxeringsvärde
- Bygglov daterat 2018-04-24, med ritningar.
- Föreningsstadgar registrerade 2018-02-01.
- Registreringsbevis Brf Mjörnmo Allé registrerat 2018-01-19.
- Fastighetsdatautdrag från 2019-09-04.
- Avtal mellan bostadsrättsföreningen och tre bolag i Tornstadenkoncernen om förvärv av andelar i Mjörnmotorget nr. 2 ek. för. Daterat 2018-06-13.
- Garanti osålda lägenheter och kostnad 2018-06-13.
- Garanti finansiering 2018-06-13.

Göteborg 2019-09-11


Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

Rangifer AB

hakan.olsson@fforum.se

070 620 51 31

