

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

MJÖRNBO GÅRDAR 1

Org. nr: 769640-1996



Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Gårdar 1 har 2022 upprättat denna ekonomiska plan för sin verksamhet i samband med förvärvet av fastigheterna Lerum Hjällsnäs 9:110 och Lerum Hjällsnäs 9:111.

Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Gårdar 1, (org. 769640-1996) Lerum kommun, Västra Götalands län.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsanskaffning
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Beräkning av nyckeltal
8. Radhusförteckning Brf Mjörnbo Gårdar
9. Ekonomisk prognos Brf Mjörnbo Gårdar
10. Känslighetsanalys I
11. Känslighetsanalys II
12. Särskilda förhållanden

BILAGA

Intyg



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Gårdar 1 som registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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 i fråga 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 augusti 2022. 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 inflyttning beräknas ske i tre etapper under november och december 2022, efter det att den ekonomiska planen blivit registrerad och den slutliga kostnaden för föreningens hus redovisats på extra föreningsstämma.

Bygglov är beviljat av Lerum kommun. Byggnationen påbörjades i oktober 2021.

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 samtliga andelar i Mjörnbo Gårdar Ekonomisk Förening, org. nr. 769639-5248. Därefter genomfördes en fusion innebärande att Mjörnbo Gårdar Ekonomisk Förening är upplöst och har uppgått i Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Gårdar 1. Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Gårdar 1 blir därmed ägare till fastigheterna Lerum Hjällsnäs 9:110 och Lerum Hjällsnäs 9:111. Ansökan om lagfart är pågående hos Lantmäteriet. 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 cirka 120 885 380 kronor varav markvärde cirka 7 200 000 kronor.

Entreprenaden kommer att utföras av Byggnadsaktiebolaget Tornstaden AB, org. nr. 556658-6573 med garantier enligt reglerna i ABT 06.

Avskrivningen i denna kostnadskalkyl är rak/linjär och anges med två belopp (9. Ekonomisk Prognos). Avskrivningsbeloppet 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 21054:2020).

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Lerum Hjällsnäs 9:110 och Lerum Hjällsnäs 9:111.
Adress	Sophie Lökviks väg 2A-12H.
Byggnadens utformning	Sju stycken fristående byggnader innehållandes 39 stycken radhus i två plan, vardera byggnad omfattar tre till åtta hus per huslänga. Till vardera radhus hör en förgårdsmark med bilparkering samt uteplats och gräsmatta på baksidan. Utöver radhusen hör till föreningen två gemensamma miljöhus med tillhörande fastighetsskötaryttrymme.
Nybyggnadsår	2022
Tomtareal	6 856 m ²
Bostäder	4 574,7 m ²
Lokaler	0 m ²
Summa uthyrbar area	4 574,7 m ²
Gällande planbestämmelser	Detaljplan lagakraftvunnen 2015-09-24
Servitut	Till förmån för fastigheterna Lerum Hjällsnäs 9:110 och Lerum Hjällsnäs 9:111, belastande fastigheten Lerum Hjällsnäs 9:10 (fastighetsägare Lerum kommun). Servitutsavtal har upprättats för att ge fastighetsägaren förmån till markremsor som blivit en restmark efter att kommunala vägen Sophie Lökviks väg färdigprojekterats. Markremorna upplåts som tomtyta till radhusen utan begränsning i tiden.
Avfallshantering	Avfallshantering görs via två miljöhus som byggs på fastigheterna och som driftas av Lerums kommun samt upphandlad avfallsentreprenör.
Gemensamhetsanläggning	Inga inskrivna.
Gemensamma anordningar	Två miljöhus med tillhörande fastighetsskötaryttrymme.
IT-anslutning	IT-anslutning genom att en fiberanslutning dras direkt in till respektive radhus mediacentral.

Beräknat taxeringsvärde:	Byggnad	46 020 000 kronor
	Mark	5 967 000 kronor
	Totalt:	51 987 000 kronor
	Per radhus:	
	Byggnad	1 180 000 kronor
	Mark	153 000 kronor
	Totalt:	1 333 000 kronor

Värdeår 2022

Försäkring Fastigheten blir fullvärdesförsäkrad.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnaden innehåller	39 radhus i två plan samt två miljöhus med tillhörande fastighetsskötaryrtyrmyme. Vind och källare finns inte.
Byggnadsår	2021-2022.
Grundläggning	Platta på mark på överkonsoliderad lera
Stomme	Trä
Lägenhetsskiljande väggar	Trä/gips
Trappa invändigt	Trä
Bjälklag	Trä/gips
Yttertak	Trä/papp
Fasader	Liggande träpanel 21x145 mm och burspråk med liggande träpanel 21x195 mm
Fönster	Trä/aluminium
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme ansluten till frånluftsvärmepump
Ventilation	Mekanisk frånluft med tilluft spalt- eller freshventiler
El- och VA-anslutning	En anslutningspunkt till kommunalt el- och VA-nät för vardera lott (totalt 6 lotter).
Uteplats	Trätrall
Utvändigt förråd	Trästomme med liggande träpanel, utförs oisolerat

KORTFATTAD RUMS-/RADHUSBESKRIVNING

Kök	Målade skåpsluckor, kyl, frys, diskmaskin, inbyggd mikrovågsugn, induktionshäll och inbyggnadsugn, laminatbänkskiva och laminatskiva som stänkskydd på vägg
Badrum	Totalt två kaklade badrum med dusch, duschväggar, badkar, tvättställskommod, spegelskåp, handdukstork
Tvättstuga	Tvättmaskin, torktumlare samt bänk med tvättho och överskåp för förvaring
Väggar	Målade gipsväggar
Golvbeläggningar	Ekparkett, trestav, samt klinker i badrum, tvättstuga och entréhall
Tak	Ytskiktsbehandlade gipsplank

3. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSANSKAFFNING

Köpeskilling Fastighet	174 005 000
Lagfart (ingår i köpeskilling)	0
Kassa förening	500 000
Totalt	174 505 000

4. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Belopp	Ränta %	Ränta
Lån 3 månader	19 000 000	3,00%	570 000
Lån 3 års bindningstid*	19 000 000	1,21%	229 900
Lån 5 års bindningstid*	19 000 000	1,37%	260 300
Totalt	57 000 000		1 060 200
Lån	57 000 000		
Insatser	117 505 000		
Upplåtelseavgift	0		
Summa finansiering	174 505 000		

*De lägre räntekostnaderna för lån med bindningstid på 3- och 5 år jämfört med kostnadskalkylen beror på att de beräknade räntorna var högre än de slutligt avtalade för bindningstiderna 3- och 5 år.

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader enligt ovan	1 060 200
Avskrivning*	227 359
Övrig avskrivning	909 436

Driftskostnader:

Löpande underhåll	45 000
Ekonomisk förvaltning och revision	60 000
Försäkring	60 000
Fastighetskötsel	65 000
Återvinning, fraktioner	45 000
Avfallshantering, hushållssopor	70 000
Vatten, avlopp	250 000
Fastighetsel	20 000
Övrigt	35 000

Fondavsättning yttre underhåll: enligt stadgar minimum 0,2 % av taxeringsvärdet	250 000
---------------------------------------------------------------------------------------	---------

Totalt	3 096 995
---------------	------------------

* Avskrivning enligt en linjär (rak) plan med 1 procent av byggnadsvärdet. Av beloppet 1 136 795 kronor ingår 227 359 i årsavgiften. Avskrivningsbeloppet om 227 359 tillsammans med driftsöverskottet om 151 941 kan användas till amortering. (Se punkt 9 ekonomisk prognos)

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	2 339 500
Återläggning övrig avskrivning	909 436
Totalt	3 248 936

7. BERÄKNING AV NYCKELTAL

Anskaffningskostnad/kvm	38 146
Anskaffningskostnad/kvm BTA	33 898
Belåning/kvm	12 460
Insats/kvm	25 686
Driftskostnader/kvm	142
Årsavgift/kvm	511
Positivt kassaflöde/kvm	88
Positivt kassaflöde utan amortering/kvm	138
Avsättning till underhållsfond/kvm	55
**Debiterad kostnad utöver årsavgiften/kvm	16

*Samtliga nyckeltal ovan är kr/kvm BOA om ej annat anges

**Posten debiteras med 160 kr/lgt och månad

8.RADHUSFÖRTECKNING BRF MJÖRNBO GÅRDAR

Hus	Antal rum	Utformning	Yta	Andelstal	Insats, kr	Årsavgift, kr	*Årsavgift/ mån, kr	*Årsavgift/ mån inkl. bredband, kr
2A	5	rok	117,3	2,56%	3 045 000	59 987	4 999	5 159
2B	5	rok	117,3	2,56%	2 895 000	59 987	4 999	5 159
2C	5	rok	117,3	2,56%	2 945 000	59 987	4 999	5 159
2D	5	rok	117,3	2,56%	2 995 000	59 987	4 999	5 159
2E	5	rok	117,3	2,56%	2 995 000	59 987	4 999	5 159
2F	5	rok	117,3	2,56%	3 145 000	59 987	4 999	5 159
4A	5	rok	117,3	2,56%	3 245 000	59 987	4 999	5 159
4B	5	rok	117,3	2,56%	3 045 000	59 987	4 999	5 159
4C	5	rok	117,3	2,56%	3 045 000	59 987	4 999	5 159
4D	5	rok	117,3	2,56%	3 045 000	59 987	4 999	5 159
4E	5	rok	117,3	2,56%	3 045 000	59 987	4 999	5 159
4F	5	rok	117,3	2,56%	3 295 000	59 987	4 999	5 159
6A	5	rok	117,3	2,56%	3 095 000	59 987	4 999	5 159
6B	5	rok	117,3	2,56%	3 045 000	59 987	4 999	5 159
6C	5	rok	117,3	2,56%	3 045 000	59 987	4 999	5 159
6D	5	rok	117,3	2,56%	3 045 000	59 987	4 999	5 159
6E	5	rok	117,3	2,56%	3 045 000	59 987	4 999	5 159
6F	5	rok	117,3	2,56%	3 095 000	59 987	4 999	5 159
6G	5	rok	117,3	2,56%	3 245 000	59 987	4 999	5 159
12A	5	rok	117,3	2,56%	2 895 000	59 987	4 999	5 159
12B	5	rok	117,3	2,56%	2 845 000	59 987	4 999	5 159
12C	5	rok	117,3	2,56%	2 845 000	59 987	4 999	5 159
12D	5	rok	117,3	2,56%	2 945 000	59 987	4 999	5 159
10A	5	rok	117,3	2,56%	2 995 000	59 987	4 999	5 159
10B	5	rok	117,3	2,56%	2 895 000	59 987	4 999	5 159
10C	5	rok	117,3	2,56%	2 895 000	59 987	4 999	5 159
10D	5	rok	117,3	2,56%	2 845 000	59 987	4 999	5 159
10E	5	rok	117,3	2,56%	2 945 000	59 987	4 999	5 159
10F	5	rok	117,3	2,56%	2 945 000	59 987	4 999	5 159
10G	5	rok	117,3	2,56%	2 845 000	59 987	4 999	5 159
10H	5	rok	117,3	2,56%	2 895 000	59 987	4 999	5 159
8A	5	rok	117,3	2,56%	3 145 000	59 987	4 999	5 159
8B	5	rok	117,3	2,56%	2 895 000	59 987	4 999	5 159
8C	5	rok	117,3	2,56%	2 895 000	59 987	4 999	5 159
8D	5	rok	117,3	2,56%	2 945 000	59 987	4 999	5 159
8E	5	rok	117,3	2,56%	3 095 000	59 987	4 999	5 159
8F	5	rok	117,3	2,56%	3 095 000	59 987	4 999	5 159
8G	5	rok	117,3	2,56%	3 095 000	59 987	4 999	5 159
8H	5	rok	117,3	2,56%	3 195 000	59 987	4 999	5 159
			4 574,7	100%	117 505 000	2 339 500	194 958	201 198

* Till årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel inkl. värme/varmvatten från frånluftsvärmepump om ca 9 000kWh per år fn beräknad ca 18 000 kr/år vilket utgör ca 154 kr/kvm per radhus. Abonnemang för bredband debiteras med ca 160 kr/mån i tillägg till årsavgiften. Tillkommande abonnemang tecknas separat och kostnaden varierar efter önskat utbud.

9. EKONOMISK PROGNOSS BRF MJÖRNBO GÅRDAR

Kalkylperiod, år	1	2	3	4	5	6	11	16
Bedömd inflation		2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Intäkter								
Årsavgifter	2 339 500	2 386 290	2 434 016	2 482 696	2 532 350	2 582 997	2 851 837	3 148 659
S:a intäkter	2 339 500	2 386 290	2 434 016	2 482 696	2 532 350	2 582 997	2 851 837	3 148 659
Underhållskostnader								
Drift	-650 000	-663 000	-676 260	-689 785	-703 581	-717 653	-792 346	-874 814
Yttre fond	-250 000	-255 000	-260 100	-265 302	-270 608	-276 020	-304 749	-336 467
S:a underhållskostnader	-900 000	-918 000	-936 360	-955 087	-974 189	-993 673	-1 097 095	-1 211 282
Kapitalkostnader								
Låneräntor	-1 060 200	-1 060 200	-1 060 200	-1 060 200	-1 060 200	-1 060 200	-1 060 200	-1 060 200
Avskrivningar*	-227 359	-227 359	-227 359	-227 359	-227 359	-227 359	-227 359	-227 359
S:a kapitalkostnader	-1 287 559	-1 287 559	-1 287 559	-1 287 559	-1 287 559	-1 287 559	-1 287 559	-1 287 559
Övriga kostnader								
Skatt/avgift**	0	0	0	0	0	0	0	-465 786
S:a övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	-465 786
Årsresultat	151 941	180 731	210 097	240 050	270 602	301 765	467 183	184 032
Årsresultat inkl övrig avskrivning***	-757 495	-727 440	-698 074	-668 121	-637 569	-606 406	-440 988	-724 139
Årsresultat ackumulerat***		-1 484 935	-2 183 009	-2 851 131	-3 488 700	-4 095 105	-6 637 430	-8 767 481
Avsättning yttre fond****	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	304 749	336 467
Ingående fond	500 000	755 000	1 015 100	1 280 402	1 551 010	1 827 030	3 292 179	4 909 821
Sammanlagd likviditet	901 941	1 337 672	1 807 868	2 313 220	2 854 430	3 432 216	6 895 895	10 924 341

* Avskrivningar avses göras enligt en linjär (rak) plan. Avskrivningsbeloppet 227 359 kr kan användas till amortering.

** Fastighetsavgift utgår med ca 8 874 kr per radhus och uppräknat med index från år 16.

*** Årsresultatet vid avskrivning med 1 procent av byggnadsvärdet (1 136 795 kr)

**** En kontant avsättning av medel för reparationer mm att användas efter styrelsen/föreningens beslut.

Används pengarna minskar likviditeten i motsvarande mån.

10. KÄNSLIGHETSANALYS 1

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos								
Årsavgifter	2 339 500	2 386 290	2 434 016	2 482 696	2 532 350	2 582 997	2 851 837	3 148 659
Årsavgifter kr/kvm/år	511	522	532	543	554	565	623	688
Årlig ändring på årsavgiften*	0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 339 500	2 952 022	2 945 860	2 964 587	2 983 689	3 003 173	3 106 595	3 668 190
Årsavgifter kr/kvm/år	511	645	644	648	652	656	679	802
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	23,7%	21,0%	19,4%	17,8%	16,3%	8,9%	16,5%

Huvudalternativ men

ränta +1 procentenhet enligt avtalade bindningstider och årlig amortering om 379 300 kr.

Årsavgifter	2 339 500	2 563 234	2 548 753	2 559 160	2 754 885	2 764 786	2 997 646	3 505 001
Årsavgifter kr/kvm/år	511	560	557	559	602	604	655	766
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	7,4%	4,7%	3,1%	8,8%	7,0%	5,1%	11,3%

Huvudalternativ men

inflation +1 procentenhet

Årsavgifter	2 339 500	2 386 290	2 434 016	2 482 696	2 532 350	2 582 997	2 851 837	3 148 659
Årsavgifter kr/kvm/år	511	522	532	543	554	565	623	688
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

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

11. KÄNSLIGHETSANALYS 2

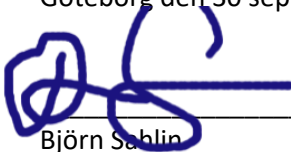
Känslighetsanalys 2 upprättas inte eftersom exploatören garanterar kostnaden för eventuella osålda lägenheter.

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. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- c. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla bostadsrättsradhusen 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 tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
- g. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel inklusive värme från frånluftsvärmepump samt eventuellt tillkommande abonnemang som tecknas separat.
- h. Avsättning till yttre fond görs stadgeenligt.

Ort/datum

Göteborg den 30 september 2022



Björn Sahlin



Therese Kilenstam



Marcus Axelsson

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Ekonomisk plan

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2022-09-30 för Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Gårdar 1, Lerums kommun, organisationsnummer 769640-1996, 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 besökts i samband med detta intyg.

Intyget avser en preliminär kostnad.

Samtliga lägenheter är förhandstecknade.

Styrelsen erinras om skyldighet enligt Bostadsrättslagen 3:2, 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.

Avsättning till fond och amortering i planen summeras till 477 359 kr vilket ger 104 kr/kvm boarea.

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

Intygsgivaren har via bolag ansvarsförsäkring hos Svedea.



Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Gårdar 1

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

	Datering
- Garantiutfästelse slutlig finansiering.	2021-08-09
- Beräkning av taxeringsvärde perioden 2021-2023.	
- Garanti avseendeslutlig kostnad och kostnad för osålda lägenheter.	2021-08-09
- Köpekontrakt fastigheterna	2021-06-11 och 2021-04-18
- Avtal ekonomisk förvaltning	2022-04-25
- Ansökan lagfart	2022-07-13
- Tillstånd att ta emot förskott	2021-08-31
- Lånehandlingar bundna lån	2021-09-03
- Uppgift om ränta rörligt lån, Handelsbanken	2022-09-21
- Andelsöverlåtelseavtal	2022-01-25
- Intyg från KA om färdigställandegrad	2022-08-25
- Entreprenadkontrakt löpande räkning.	2021-05-20
- Intyg från mäklare om att alla lägenheter tecknats	2022-08-15
- Beviljat bygglov	2021-04-30
- Startbesked	2021-05-28
- A-ritningar	2021-02-08
- Registreringsbevis bostadsrättsföreningen	2022-07-15
- Protokoll uppdrag att intyga kostnads kalkyl och ekonomisk plan	2021-08-16
- Föreningsstadgar	2021-07-15
- Fastighetsdatautdrag, 2 stycken	2022-09-19
- Energibalansräkning	2021-09-26

Göteborg


Hakan Olsson

Av Boverket förordnad intyggivare

Rangifer AB

hakan.olsson@fforum.se

Stora Ryr 210
442 75 Lycke



Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat kostnadsplanen från 2022-09-30 för **Bostadsrättsföreningen Mjörnbo Gårdar 1 (769640-1996)** 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.

Kontrollansvarig har redovisat byggnationens skede i text och bilder, så ett besök skulle inte ha bidragit till ärendet.

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

Intyget avser en preliminär kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat och samtliga lägenheter har sålts på förhandsavtal.

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 försäkringsbolaget If.

Underlaget för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg



Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare



Underlagsförteckning vid granskning av den ekonomiska planen för brf Mjörnbo Gårdar 1, Lerum

Handling	Upprättare	Datum
Uppdragsprotokoll	Brf Mjörnbo Gårdar 1	2021-08-13
Stadgar	Brf, stämma	2021-06-16
Registreringsbevis	Bolagsverket	2022-09-19
Fastighetsdatautdrag, 2 st	Bisnode / InfoTorg	2022-09-19
Köpeavtal, Gråbo Centrum, etapp fem	Lerums kommun / Mjörnbo Gårdar Ekonomisk Förening	2021-06-11–16
Nybyggnadskarta, situationsplan, ritningar	Tornstaden Projektutveckling AB	2021-02-26
Bygglov för nybyggnad av 39 st radhus och två komplementbyggnader	Lerums kommun	2021-04-30
Startbesked för nybyggnad av 39 st radhus och två komplementbyggnader	Lerums kommun	2021-05-28
Entreprenadkontrakt, ABT06, löpande räkning	Mjörnbo Gårdar Ekonomisk Förening / Byggnadsaktiebolaget Tornstaden	2021-05-20
Utlåtande över färdigställande av projektet Brf Mjörnbo Gårdar 1	Ingvar Edsö, kontrollansvarig	2022-08-25
Avtal om andelsöverlåtelse och anskaffningskostnad, mm	Brf / Tornstaden Invest AB, Tornstaden Projektutveckling Holding och Fastighetsaktiebolaget Tornstaden	2022-01-25
Ansökan om lagfart	Tornstaden Projektutveckling AB	Ej daterad
Taxeringsvärdesberäkning	SKV hemsida	2021-07-08
Garantiutfästelse, anskaffningskostnad och finansiering	Tornstaden Projektutveckling Holding AB och AB Tornstaden	2021-08-09
Garantiutfästelse, anskaffningskostnad och kostnader för osålda lägenheter	Tornstaden Projektutveckling Holding AB och AB Tornstaden	2021-08-09
Mäklarintyg	Svensk Fastighetsförmedling	2022-08-15
Skuldebrev, lån 3 och 5 år	Stadshypotek	2021-09-03
Mejl om 3 månadersräntan	Handelsbanken	2022-09-21
Avtal - förvaltning	Nabo Group AB	2022-04-25 <i>digital signering</i>
Avtal - fastighetsservice	MBA Fastighetsservice	2022-08-25 resp 08-31
Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter med visst belopp	Bolagsverket	2021-08-31
Energiberäkning	GICON	2021-09-25

Verifikat

Transaktion 09222115557478399330

Dokument

Ekonomisk plan BRF Mjörnbo Gårdar 1 220930
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2022-09-30 15:35:44 CEST (+0200) av Ingela
Hansson (IH)
Färdigställt 2022-09-30 16:09:04 CEST (+0200)

Initierare

Ingela Hansson (IH)
Advokatfirman Wåhlin AB
Org. nr 556834-1027
ingela.hansson@wahlinlaw.se
+46733107103

Signerande parter

Björn Sahlin (BS)
Personnummer 5210075031
bjorn.sahlin@wahlinlaw.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Arne Sahlin"
Signerade 2022-09-30 15:50:29 CEST (+0200)

Marcus Axelsson (MA)
Personnummer 198805024935
marcus.axelsson@tornstaden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARCUS AXELSSON"
Signerade 2022-09-30 15:47:33 CEST (+0200)

Therese Kilenstam (TK)
Personnummer 196412014885
Therese.Kilenstam@tornstaden.se



Håkan Olsson (HO)
Personnummer 510312-4839
hakan.olsson@fforum.se



Verifikat

Transaktion 09222115557478399330



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magdalena Therese Kilenstam"
Signerade 2022-09-30 15:37:43 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HÅKAN OLSSON"
Signerade 2022-09-30 15:57:48 CEST (+0200)

Gunnar Sköldeberg (GS)
Personnummer 194802281719
gunnar@skoldeberg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunnar Sköldeberg"
Signerade 2022-09-30 16:09:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

