

# EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Prefekten i Mölndal  
(Org.nr. 769640-1442)

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar .....
- B. Beskrivning av fastigheten .....
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv .....
- D. Preliminär finansieringsplan .....
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader .....
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter .....
- G. Nyckeltal .....
- H. Ekonomisk prognos .....
- I. Känslighetsanalys .....
- J. Särskilda förhållanden .....

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Prefekten i Mölndal, organisationsnr. 769640-1442, som registrerats hos Bolagsverket 2021-06-29, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall lokaler för uthyrning.

Angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning beräknas ske under mars 2024.

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 för fastighetsförvärv på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid planens upprättande.

Brf Prefekten i Mölndal, 769640-1442, har förvärvat samtliga andelar i KH Kvarter 3 Ekonomisk förening, 769633-4494, vari del av fastigheten Prefekten 1, Mölndal Kommun utgjort en tillgång. I KH Kvarter 3 Ekonomisk förening ska ett bostadsprojekt om 83 lägenheter byggts i enlighet med utfästelse om köp av KH kvarter 3 Ekonomisk förening. Säljare av KH Kvarter 3 Ekonomisk förening är KHAF Utveckling AB, 559288-9074, KHAF Utveckling 1 AB, 559303-3763 och KHAF Utveckling 2 AB, 559303-0009. KH Kvarter 3 Ekonomisk förening har sedan fusionerats in i 769640-1442 Bostadsrättsföreningen Prefekten i Mölndal.

OBOS Kärnhem Mark AB (OBOS Kärnhem) svarar under sex månader efter godkänd slutbesiktning för de kostnader som uppstår för föreningen på grund av lägenheter som inte går att upplåta. Därefter skall OBOS Kärnhem förvärva sådana lägenheter.

Som säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskotten till bostadsrättsinnehavare som omnämns i 5 kap 5 § 2p bostadsrättslagen, lämnas förskottsgarantiförsäkring genom Gar-Bo Försäkrings AB.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Prefekten 1, Mölndals Kommun
Adress:	Pedagoggatan 10 och Professorgatan 2-18
Tomtens areal:	ca 2867 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	ca 5126 m <sup>2</sup>

### BYGGNADERNAS ANTAL OCH UTFORMNING SAMT GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH ANORDNINGAR

83 lägenheter i en byggnad om 7 våningar samt källare/suterräng. Lägenhetsförråd finns till samtliga lägenheter i källaren.

#### **Gemensamma anordningar**

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärme. Två centrala ventilationsaggregat finns placerade högst upp i huset. Bostäderna är anslutna till TV/bredband/telefoni. Individuell mätning av kall- och varmvatten samt hushållsel för varje lägenhet.

#### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gården anläggs med gångvägar, gräsytor, plattytor, planteringar, belysning, utomhusmöblemang, träd och buskar. Det kommer också anläggas en sandlåda och en bouleplan samt cykelparkeringar.

#### **Gemensamma utrymmen**

Byggnaden har två gemensamma trapphus och i varje trapphus finns en hiss. På varje våningsplan finns gemensam loftgång. Gemensamma utrymmen med cykelförråd, barnvagns- och rullstolsförråd, städ, miljörum, gym och teknikutrymmen finns i suterrängen/källaren. På gården byggs även gemensamt växthus.

#### **Parkering**

Parkering sker i parkeringshus inom stadsdelen. Parkeringshus kommer att uppföras av Aspelin-Ramm och kommer att utgöras av samutnyttjade parkeringsplatser mellan bostäder och kontor i området. Bostadsrättsföreningen kommer att ha en egen cykelpool. Det finns också möjlighet att ansluta sig till den bilpool som finns etablerad i stadsdelen.

## KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

### Bostadshus inkl. garage i källarplan

Grundläggning: Bjälklag av betong ovan källare.

Yttertak: Papp- och plåttak

Yttervägg: Fasadmateriäl av tegel och träpanel.

Mellanbjälklag: Betongbjälklag.

Fönster/fönsterdörr: Trä, invändigt målad, utvändigt täckta med aluminiumplåt

Lägenhetsskiljande väggar: Betong

Rumsskiljande väggar: Invändig beklädnad av gips, ljudisolering.

Bärande väggar av betong

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. Köksfläkt med separat imkanal

Hushållsel: Gemensamt abonnemang med individuell mätning

Värmeanläggning: Fjärrvärme

Vatten: Gemensamt abonnemang med individuell mätning

Internet/TV: Kollektiv anslutning via Telia

## KORTFATTAD RUMSBESKRIVNING (exkl. eventuella tillval)

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré	Klinker	Målade	Vitmålat
Hall	Parkett	Målade	Vitmålat
Kök	Parkett	Målade	Vitmålat
Vardagsrum	Parkett	Målade	Vitmålat
Sovrum	Parkett	Målade	Vitmålat
WC/Dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Vitmålat
WC	Klinker	Målade	Vitmålat
Tvätt	Klinker	Målade	Vitmålat

*En omgång ritningar finns tillgängliga hos styrelsen.*

## C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighet, entreprenad- och byggherrekostnader 334 352 000

**Beräknad slutlig anskaffningskostnad 334 352 000**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom byggherrens entreprenadförsäkring eller av byggherren anlitat byggentreprenadföretag.

Taxeringsvärdet är preliminärt beräknat till 177 000 000 kr, varav byggnadsvärdet beräknat till 131 000 000 kr.

## D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering.

Investeringslån totalt 66 638 000

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Insatser 267 714 000

**Summa beräknad finansiering 334 352 000**

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (första året efter investeringslånens utbetalning).

Totalt lån: 66 638 000 kr. Ränta: 4,4 %\*

<b>Beräknad kapitalkostnad år 1</b>	<b>2 932 072</b>
Räntekompensation 0,5%-enheter**	<b>-333 190</b>

<b>Delsumma amortering</b>	<b>334 000</b>
Amortering 334 000 kr per år***	

<b>Avsättning till fastighetsunderhåll</b>	<b>230 000</b>
--	----------------

### Driftkostnader och övriga kostnader

Ekonomisk förvaltning	110 000
Arvode styrelse & revisor	60 000
Fastighetsförsäkring	53 000
Löpande underhåll	115 000
Fastighetsskötsel	200 000
Allmän el	120 000
Allmänt vatten	10 000
Uppvärmning, exkl. varmvatten	225 000
Sophantering	170 000
Snöröjning	45 000
Hissdrift och övriga serviceavgifter	73 000

<b>Delsumma driftskostnader</b>	<b>1 181 000</b>
---------------------------------	------------------

<b>Driftsreserv</b>	<b>76 966</b>
---------------------	---------------

<b>Summa beräknade årliga kostnader</b>	<b>4 420 848</b>
---	------------------

\*Vid tid för slutfinansiering beslutas lånens uppdelning och löptid. I denna ekonomiska plan beräknas räntekostnaden för lånen med ett räntesnitt på 4,4%. Räntan beräknas som av bankens offererade ränta + räntereserv.

\*\*OBOS Kärnhem åtar sig att ställa ut en räntekompensation till föreningen i syfte att trygga föreningens avgiftsnivåer under de tre första åren. Räntekompensationen innebär att OBOS Kärnhem bidrar till föreningens räntekostnader med motsvarande 0,5% ränta. Räntekompensationens totala belopp är 999 570kr (333 190kr x 3år)

\*\*\*Stegvist ökande amortering på totalt 100 år:

År 1-5:	0,5%,
År 6-10:	0,75%
År 11-100	1,04%

## FASTIGHETSAVGIFT

Fastighetsavgift för lägenheter utgår ej de första 15 kalenderåren efter fastighetens färdigställande. Enligt dagens regler är fastighetsavgiften 1589 kr per lägenhet. År 16 beräknas föreningens totala fastighetsavgift till ca 177 000 kr. Fastighetsskatt för lokalen debiteras lokalhyresgästen och är därför inte upptagen i denna plan.

## TILLKOMMANDE DRIFTSKOSTNADER FÖR BOSTADSRÄTTSHAVAREN

Följande årliga driftskostnader tillkommer för bostadsrättshavaren och skall betalas direkt till leverantören (alternativt bostadsrättsföreningen). Gäller kostnader som: hushållsel, kall- och varmvatten. Årskostnaderna härför beräknas till 12 600 kr/lgh och år för 72 m<sup>2</sup> (175 kr/m<sup>2</sup> och år).

Föreningen kommer vara kollektivt ansluten till Telia Triple Play för internet, tv och telefoni. Kostnader för detta tillkommer och beräknas till 2436 kr/lgh och år (203kr/mån).

## AVSKRIVNINGAR

I uppställningen ovan visas endast likviditetspåverkande kostnader (dvs. utbetalningar), som då skall täckas av årsavgifterna. I denna ekonomiska plan omfattar kalkylen en resultatpåverkande bokföringsmässig linjär avskrivning på 120 år av beräknad anskaffningskostnad avseende fastighetens byggnad. Det åligger föreningens styrelse att självt slutgiltigt bedöma nivån på avskrivningen och att säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen bör för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan.

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter andelstal.

Årsavgifter	4 420 848
-------------	-----------

<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>	<b>4 420 848</b>
--	------------------





## LÄGENHETSREDOVISNING

Redovisning över insatser, andelstal, årsavgifter m.m.

Andelstal fördelas utefter lägenhetsarean där lägenhetsarean upp till 60 m<sup>2</sup> medtages till 100% och överskjutande lägenhetsarea medtages till 60%.

Lägenhet	Typ	Boarea* (m <sup>2</sup> )	Insats (kr)	Andelstal	Årsavgift (kr)	Månadsavgift (kr)	Uppskattad driftskostnad /månad (kr)	Kostnad Telia Triple Play /mån (kr)
A:1001	2 RoK	59	2 848 000	1,2325%	54 492	4 541	860	203
A:1002	4 RoK	95	4 998 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
1003	3 RoK	77	3 798 000	1,4664%	64 824	5 402	1 123	203
1004	3 RoK	70	3 398 000	1,3787%	60 948	5 079	1 021	203
1005	3 RoK	84	3 898 000	1,5541%	68 700	5 725	1 225	203
1006	2 RoK	50	2 398 000	1,0445%	46 176	3 848	729	203
1007	2 RoK	47	2 448 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
1008	2 RoK	47	2 448 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1101	3 RoK	77	3 698 000	1,4664%	64 824	5 402	1 123	203
A:1102	3 RoK	70	3 398 000	1,3787%	60 948	5 079	1 021	203
A:1103	3 RoK	84	3 938 000	1,5541%	68 700	5 725	1 225	203
A:1104	2 RoK	50	2 548 000	1,0445%	46 176	3 848	729	203
A:1105	2 RoK	47	2 248 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1106	2 RoK	47	2 448 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1107	2 RoK	59	2 898 000	1,2325%	54 492	4 541	860	203
A:1108	4 RoK	95	4 598 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
A:1109	1 RoK	26	1 748 000	0,5431%	24 012	2 001	379	203
A:1201	3 RoK	77	3 768 000	1,4664%	64 824	5 402	1 123	203
A:1202	3 RoK	70	3 468 000	1,3787%	60 948	5 079	1 021	203
A:1203	3 RoK	84	4 018 000	1,5541%	68 700	5 725	1 225	203
A:1204	2 RoK	50	2 598 000	1,0445%	46 176	3 848	729	203
A:1205	2 RoK	47	2 398 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1206	2 RoK	47	2 498 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1207	2 RoK	59	3 048 000	1,2325%	54 492	4 541	860	203
A:1208	4 RoK	95	4 698 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
A:1209	1 RoK	26	1 778 000	0,5431%	24 012	2 001	379	203
A:1301	3 RoK	77	3 838 000	1,4664%	64 824	5 402	1 123	203
A:1302	3 RoK	70	3 538 000	1,3787%	60 948	5 079	1 021	203
A:1303	3 RoK	84	4 098 000	1,5541%	68 700	5 725	1 225	203
A:1304	2 RoK	50	2 648 000	1,0445%	46 176	3 848	729	203
A:1305	2 RoK	47	2 448 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1306	2 RoK	47	2 548 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1307	2 RoK	59	3 098 000	1,2325%	54 492	4 541	860	203
A:1308	4 RoK	95	4 798 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
A:1309	1 RoK	26	1 808 000	0,5431%	24 012	2 001	379	203
A:1401	3 RoK	77	3 978 000	1,4664%	64 824	5 402	1 123	203
A:1402	3 RoK	70	3 678 000	1,3787%	60 948	5 079	1 021	203
A:1403	3 RoK	84	4 258 000	1,5541%	68 700	5 725	1 225	203
A:1404	2 RoK	50	2 748 000	1,0445%	46 176	3 848	729	203
A:1405	2 RoK	47	2 548 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203



A:1406	2 RoK	47	2 698 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1407	2 RoK	59	3 098 000	1,2325%	54 492	4 541	860	203
A:1408	4 RoK	95	5 298 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
A:1409	1 RoK	26	1 868 000	0,5431%	24 012	2 001	379	203
A:1501	3 RoK	77	4 048 000	1,4664%	64 824	5 402	1 123	203
A:1502	3 RoK	70	3 748 000	1,3787%	60 948	5 079	1 021	203
A:1503	3 RoK	84	4 338 000	1,5541%	68 700	5 725	1 225	203
A:1504	2 RoK	50	2 798 000	1,0445%	46 176	3 848	729	203
A:1505	2 RoK	47	2 598 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1506	2 RoK	47	2 698 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1507	2 RoK	59	3 148 000	1,2325%	54 492	4 541	860	203
A:1508	4 RoK	95	5 398 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
A:1509	1 RoK	26	1 948 000	0,5431%	24 012	2 001	379	203
A:1601	3 RoK	77	4 188 000	1,4664%	64 824	5 402	1 123	203
A:1602	3 RoK	70	3 888 000	1,3787%	60 948	5 079	1 021	203
A:1603	3 RoK	84	4 498 000	1,5541%	68 700	5 725	1 225	203
A:1604	2 RoK	50	2 898 000	1,0445%	46 176	3 848	729	203
A:1605	2 RoK	47	2 598 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1606	2 RoK	47	2 848 000	0,9818%	43 404	3 617	685	203
A:1607	2 RoK	59	3 248 000	1,2325%	54 492	4 541	860	203
A:1608	4 RoK	95	5 298 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
A:1609	1 RoK	26	1 998 000	0,5431%	24 012	2 001	379	203
B:1001	1 RoK	30	1 448 000	0,6267%	27 708	2 309	438	203
B:1002	2 RoK	56	2 598 000	1,1698%	51 720	4 310	817	203
B:1003	4 RoK	95	4 498 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
B:1101	1 RoK	30	1 478 000	0,6267%	27 708	2 309	438	203
B:1102	2 RoK	56	2 748 000	1,1698%	51 720	4 310	817	203
B:1103	4 RoK	95	4 498 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
B:1201	1 RoK	30	1 508 000	0,6267%	27 708	2 309	438	203
B:1202	2 RoK	56	2 798 000	1,1698%	51 720	4 310	817	203
B:1203	4 RoK	95	4 598 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
B:1301	1 RoK	30	1 538 000	0,6267%	27 708	2 309	438	203
B:1302	2 RoK	56	2 898 000	1,1698%	51 720	4 310	817	203
B:1303	4 RoK	95	4 698 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
B:1401	1 RoK	30	1 598 000	0,6267%	27 708	2 309	438	203
B:1402	2 RoK	56	2 998 000	1,1698%	51 720	4 310	817	203
B:1403	4 RoK	95	4 898 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
B:1501	1 RoK	30	1 628 000	0,6267%	27 708	2 309	438	203
B:1502	2 RoK	56	3 048 000	1,1698%	51 720	4 310	817	203
B:1503	4 RoK	95	4 998 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
B:1601	1 RoK	30	1 688 000	0,6267%	27 708	2 309	438	203
B:1602	2 RoK	56	3 148 000	1,1698%	51 720	4 310	817	203
B:1603	4 RoK	95	5 198 000	1,6920%	74 796	6 233	1 385	203
<i>Justering</i>				-0,0007%				
		5126	267 714 000	100%	4 420 848	368 404		

\* Angiven boarea är baserad på en ritning, därför är arean cirka. Areamätning enligt SS 21054:2020.



## G. NYCKELTAL

Nyckeltalen är beräknade med kronor per kvadratmeter boarea (BOA).

Anskaffningskostnad per kvm	65 227	kr/kvm
Belåning per kvm år 1	13 000	kr/kvm
Insats/upplåtelseavgift per kvm	52 227	kr/kvm
Årsavgift per kvm år**	862	kr/kvm
Driftskostnader per kvm år 1*	245	kr/kvm
Avsättning till underhåll per kvm	45	kr/kvm

\* Exkl. avsättning till underhåll.

\*\* Årsavgiften är beräknad inklusive räntekompensation.

## H. EKONOMISK PROGNOSEN

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Summa kostnader</b>	4 421	4 436	4 452	4 801	4 818	5 001	5 255	5 469
Samtliga belopp anges i kkr om inget annat anges								
<i>Kapitalkostnader</i>	2 933	2 918	2 903	3 222	3 207	3 359	3 442	3 289
Räntor	2 932	2 917	2 903	2 888	2 873	2 859	2 749	2 596
Amorteringar	334	334	334	334	334	500	693	693
Räntekompensation****	-333	-333	-333	0	0	0	0	0
<i>Driftkostnader*</i>	1 066	1 087	1 109	1 131	1 154	1 177	1 299	1 435
<i>Underhållskostnader</i>	345	352	359	366	373	381	421	464
Löpande underhåll*	115	117	120	122	124	127	140	155
Avsättning för underhåll*	230	235	239	244	249	254	280	310
<i>Övriga kostnader</i>	77	79	80	82	83	85	93	281
Fastighetsavgift bostäder**	0	0	0	0	0	0	0	178
Övriga oförutsedda kostnader*	77	79	80	82	83	85	93	103
<b>Summa intäkter</b>	4 421	4 509	4 599	4 801	4 897	5 001	5 522	6 097
Årsavgifter*	4 421	4 509	4 599	4 801	4 897	5 001	5 522	6 097
D:o kronor per m <sup>2</sup>	862	880	897	937	955	976	1 077	1 189
Avskrivningar	1 864	1 864	1 864	1 864	1 864	1 864	1 864	1 864
<b>Bokföringsmässigt årsresultat efter avskrivningar</b>	-1 530	-1 456	-1 382	-1 530	-1 451	-1 364	-904	-543
<b>Likviditet vid årets utgång***</b>	230	308	387	244	328	254	547	937
<b>Ackumulerad likviditet</b>	230	538	925	1 169	1 497	1 751	4 271	8 517
(Från likviditeten tas medel till planerat underhåll)								
Årsavgiftshöjning år 4	4,4 %							
Ränteantagande	4,4 %							
Inflationsantagande	2,0 %							
Lägenhetsyta	5 126 m <sup>2</sup>							
Investeringslån	66 638 kkr							
Antal lägenheter	83							

Den ekonomiska prognosen och känslighetsanalysen är beräknade i löpande priser.

\*Kostnadsutvecklingen för poster markerade med \* förutsätts följa inflationen.

\*\*Fastighetsavgift utgår först 15 år efter fastighetens färdigställande.

\*\*\*Summan av avsättning till underhåll och årets överskott (exkl. avskrivningar).

# I. KÄNSLIGHETSANALYS

## Erforderlig årsavgift

Belopp i kr/m<sup>2</sup>

(exkl. kall- och varmvatten, hushållsel och tjänster för internet, tv och telefoni)

Löpande priser	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå och								
1. Dagens räntenivå	862	880	897	937	955	976	1 077	1 189
2. Dagens räntenivå + 1 %	992	1 012	1 033	1 065	1 086	1 102	1 217	1 344
3. Dagens räntenivå + 2 %	1 122	1 145	1 168	1 193	1 217	1 229	1 357	1 498
4. Dagens räntenivå + 3 %	1 252	1 277	1 303	1 321	1 347	1 356	1 497	1 653
5. Dagens räntenivå - 1 %	732	747	762	809	825	849	937	1 035
6. Dagens räntenivå - 2 %	602	614	627	681	694	722	797	880
Dagens räntenivå och								
7. Dagens inflationsnivå + 1 %	862	888	915	946	974	992	1 150	1 333
8. Dagens inflationsnivå + 2 %	862	897	933	955	993	1 008	1 227	1 493
	862	871	880	928	937	960	1 009	1 061
9. Dagens inflationsnivå - 1 %	862	862	862	919	919	945	945	945
10. Dagens inflationsnivå - 2 %	862	880	897	937	955	976	1 077	1 189
Ränteantagande %	4,4							
Inflationsantagande %	2,0							

Känslighetsanalysen visar vilka årsavgifter som erhålles när samtliga ränte- och inflationsberoende intäkt-/kostnadsposter justeras med hänsyn till redovisade ränte- och inflationsändringar.

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Kostnader för hushållsel, kall och varmvatten samt tjänster för internet, tv och telefoni ingår ej i årsavgiften.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre, mark, förråd och andra lägenhetskomplement som bostadsrättshavaren disponerar i gott skick. Bostadsrättshavaren är härvid skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör bostadsrättshavarens skötsel.
4. Inflyttning i lägenheterna kan ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
5. Föreningens årliga kostnader fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Eventuella mindre avvikelser av boarean påverkar inte de fastställda insatserna.
6. Vid upplösning av bostadsrättsföreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
7. När räntekompensation, enligt avsnitt E, löper ut kommer föreningen få ökad årsavgift mellan år 3 och 4 om verklig ränta och övriga antaganden stämmer överens med denna kalkyl. Årsavgiften beräknas då höjas med ca 4,4 % mellan år 3 och 4.

Det noteras att Parterna har undertecknat Avtalet med sådan avancerad elektronisk signatur som avses i EU-förordningen 910/2014 artikel 3. Datum för undertecknande framgår av signeringscertifikatet. Parterna har erhållit en digital version av Avtalet med tillhörande signeringscertifikat.

2023 12 12

### Bostadsrättsföreningen Prefekten i Mölndal



Anna Winther-Hansen



Sten Ove Angmo



Annie Malmqvist



Hans Östling

# INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Prefekten i Mölndal, org.nr. 769640-1442, digitalt signerad, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 231212  
Ekonomisk plan , digitalt signerad  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 211116  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 210629  
Kostnadskalkyl, 211025  
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 231208  
Taxeringsvärdeberäkning,  
Utfästelse, FHAF Utveckling AB, 211022  
Överlåtelseavtal andelar, digitalt signerad  
Intyg fusionsplan, digitalt signerad  
Entreprenadkontrakt, KHAF Produktion AB, digitalt signerad  
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 210629, 210630  
Bygglov, Mölndals Stad, 210624  
Ritningar, 210412  
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, 231212  
Garanti osålda lägenheter, OBOS Kärnhem Mark AB, 211025  
Utlåtande kontrollansvarig, Jan Håkansson Byggplanering AB, Anders Håkansson, 231204  
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån Mölndal AB, Peter Teply, 231213  
Försäkringsoffert, Howden, , 231122  
Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärnhem AB, 231122  
Offert fastighetsförvaltning, A.R.C Fastighetspartner AB, 231120  
Ränteoffert, SoliFast, 231205  
Styrelseprotokoll, 231212, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

---

Jan Åglöv  
Åglövkonsult AB  
Falkgatan 4  
352 36 Växjö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

## INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (BRL, 1991:614) granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Prefekten i Mölndal, org.nr. 769640-1442, digitalt signerad, 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 är stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Den ekonomiska planen och däri gjorda beräkningar är vederhäftiga och framstår som hållbara för mig med den angivna anskaffningskostnaden. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § BRL 2 är uppfyllda.

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

På grund av den företagna granskningen, bostadsmarknaden i allmänhet och ovanstående kommentarer kan jag som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt min uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Fastigheten har ej besiktigats då intyg från kontrollansvarig finns. Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för intygsgivningen:

Uppdragsbeställning, 231212  
Ekonomisk plan , digitalt signerad  
Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 211116  
Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 210629  
Kostnadskalkyl, 211025  
Utdrag ur fastighetsregistret, Metria, 231208  
Taxeringsvärdeberäkning,  
Utfästelse, FHAF Utveckling AB, 211022  
Överlåtelseavtal andelar, digitalt signerad  
Intyg fusionsplan, digitalt signerad  
Entreprenadkontrakt, KHAF Produktion AB, digitalt signerad  
Teknisk Beskrivning, Rumsbeskrivning, 210629, 210630  
Bygglov, Mölndals Stad, 210624  
Ritningar, 210412  
Garantiåtagande färdigställande och slutlig kostnad, OBOS Kärnhem AB, 231212  
Garanti osålda lägenheter, OBOS Kärnhem Mark AB, 211025  
Utlåtande kontrollansvarig, Jan Håkansson Byggplanering AB, Anders Håkansson, 231204  
Värdeutlåtande lgh, Fastighetsbyrån Mölndal AB, Peter Teply, 231213  
Försäkringsoffert, Howden, , 231122  
Offert Ekonomisk Förvaltning, OBOS Kärnhem AB, 231122  
Offert fastighetsförvaltning, A.R.C Fastighetspartner AB, 231120  
Ränteoffert, SoliFast, 231205  
Styrelseprotokoll, 231212, digitalt signerat

Ort och datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Jur kand  
Kristina Ehrner Vilhelmsson  
Myggvägen 3  
135 67 Tyresö

Av Boverket utsetts behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



# Verifikat

Transaktion 09222115557506691770

## Dokument

<b>Ekonomisk plan 2023 12 12</b> Huvuddokument 14 sidor <i>Startades 2023-12-13 10:53:40 CET (+0100) av Magnus Olofsson (MO)</i> <i>Färdigställt 2023-12-19 08:24:37 CET (+0100)</i>	<b>Intyg Ekonomisk plan</b> Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Jan Åglöv (JÅ)</i>
<b>Intyg Ekonomisk Plan</b> Bilaga 2 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Kristina Ehrner (KE)</i>	

## Initierare

<b>Magnus Olofsson (MO)</b> Obos BBL <i>magnus.olofsson@oboskarnhem.se</i> +46723991188
--

## Signerare

<b>Anna Winter-Hansen (AW)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "ANNA WINTHER-HANSEN"</i> Brf Ordförande <i>awh@filab.se</i>  <hr/>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA WINTHER-HANSEN"</i> <i>Signerade 2023-12-13 17:38:06 CET (+0100)</i>	<b>Sten-Ove Angmo (SA)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "STEN OVE ANGMO"</i> Brf Styrelse <i>sten-ove@farbo-fast.se</i>  <hr/>  <hr/> <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEN OVE ANGMO"</i> <i>Signerade 2023-12-14 16:53:52 CET (+0100)</i>
---	---



# Verifikat

Transaktion 09222115557506691770

## Annie Malmqvist (AM)

Identifierad med svenskt BankID som "ANNIE MALMQVIST"

Brf Styrelse

[annie.malmqvist@oboskarnhem.se](mailto:annie.malmqvist@oboskarnhem.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIE MALMQVIST"

Signerade 2023-12-13 13:09:26 CET (+0100)

## Jan Åglöv (JÅ)

Identifierad med svenskt BankID som "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Intygsgivare

[jan@aglov.se](mailto:jan@aglov.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN ROLAND ÅGLÖV"

Signerade 2023-12-19 08:24:37 CET (+0100)

## Kristina Ehrner (KE)

Identifierad med svenskt BankID som "KRISTINA EHRNER VILHELMSSON"

Intygsgivare

[kristina@ehrner.com](mailto:kristina@ehrner.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA EHRNER VILHELMSSON"

Signerade 2023-12-18 20:11:23 CET (+0100)

## Hans Östling (HÖ)

Identifierad med svenskt BankID som "Hans Ingemar Östling"

Brf Styrelse

[hans.ostling@afgruppen.se](mailto:hans.ostling@afgruppen.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans Ingemar Östling"

Signerade 2023-12-13 11:26:25 CET (+0100)

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>

