

Ekonomisk Plan för

Bostadsrättsföreningen Maria Magle

Organisationsnummer 769638-8904

Lunds kommun

Denna ekonomiska plan har upprättas i ett exemplar med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens förvärv
- D. Beräknat taxeringsvärde
- E. Finansieringsplan och nyckeltal
- F. Föreningens beräknade kostnader
- G. Föreningens beräknade intäkter
- H. Redovisning av lägenheter
- I. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys
- J. Särskilda förhållanden

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg ekonomisk plan

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Maria Magle, org.nr. 769638-8904, som registrerats hos Bolagsverket 2020-08-10 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen (SFS 1991:614) har styrelsen upprättat följande handling för föreningens verksamhet. Uppgifterna i handlingen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande lägenheter på den slutliga kostnaden. Beskrivning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för kalkylens upprättande kalkylerade och kända förhållanden.

Föreningen har förvärvat fastigheten Maria Magle 6 i Lund och uppför genom nybyggnad 24 bostadslägenheter samt 12 p-platser. Brf Maria Magle förvärvade fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Själabodarna Fastighets AB, org.nr 559052-2008 vars enda tillgång var ovannämnda fastighet. Fastigheten överfördes genom köpekontrakt till föreningen genom s.k. underprisöverlåtelse för det bokförda värdet direkt efter förvärvet. Föreningen äger fastigheten med lagfart efter genomförd transaktion.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt RÅ2003, ref 61 bedöms underprisöverlåtelse inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. Affären med fastigheten ger upphov till en latent skatteskuld som dock endast realiseras i det fall föreningen avyttrar fastigheten.

I föreningens förvärv av aktierna i Själabodarna Fastighets AB har ingått ett totalentreprenadavtal med Granitor Construction AB¹ med org. nr 556991-6264. Enligt totalentreprenadkontraktet, som överlätits till föreningen med verkan från och med tidpunkten för föreningens förvärv av aktierna i Själabodarna Fastighets AB, ansvarar Granitor Construction AB för projektets totala produktionskostnad, inkluderande projektering och garantiåtgärder. Samtliga myndighetsavgifter, kapitalkostnader under entreprenadtiden samt försäljning hanteras genom ett uppdragsavtal mellan Brf Maria Magle, org.nr. 769638-8904 och Granitor Projects AB² med org. nr 556532-9926 som för byggherrens räkning leder och administrerar projektet.

Garantier för slutlig anskaffningskostnad, regleras i aktieöverlåtelseavtalet avseende Själabodarna Fastighets AB mellan föreningen och Midroc Real Estate Holding Alfa AB, org.nr 556989-1376. Projektrisk för osålda lägenheter samt årsavgifter för osålda lägenheter regleras i aktieöverlåtelseavtalet. I aktieöverlåtelseavtalet garanterar vidare Midroc Real Estate Holding Alfa AB att föreningen under de första tre (3) åren efter slutplacering inte ska drabbas av högre räntekostnader än 1,9 procent i medellåneränta. Garantitiden för räntekostnaderna är tre (3) år, vilket innebär att föreningen behöver anpassa de ekonomiska förutsättningarna till det rådande ränteläget, år fyra (4) och framåt.

Byggnadsarbetet påbörjades under fjärde kvartalet 2021 och beräknas vara klart för inflyttning under fjärde kvartalet 2023. Upplåtelse av bostadsrätt sker under juni månad 2023.

¹Bolaget har bytt namn från Midroc Construction AB till Granitor Construction AB

²Bolaget har bytt namn från Midroc Projects AB till och Granitor Projects AB

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Lund Maria Magle 6 Fastigheten innehas med äganderätt
Adress	Magle lilla kyrkogata 9 A-C Magle stora kyrkogata 12 A-B
Lägenhetsyta	Ca 1 869 kvm bostäder Samtliga ytor är uppmätta på ritning
Tomtareal	Ca 2 415 kvm
Lägenhetssammansättning	24 bostäder
Byggnadsår	Ursprunglig byggnad 1863. Stomme har bevarats till stora delar, totalrenoveras invändigt
Byggnadens utformning	Ett flerbostadshus i två våningar samt delvis inredd vind, källare innehållande förråd och teknikutrymme samt komplementbyggnad
Kommunikationer	Tre trapphus varav ett med hiss
Grund	Befintlig grundläggning kompletterad med platsguten betongplatta samt källare med golv av betong/marktegel under en del av byggnaden. Grundmurar av tegel/natursten
Stomme	Befintligt och nya träbjälklag samt betongbjälklag i trapphus. Befintliga bärande innerväggar av tegel
Våningsbjälklag	Träbjälklag, betongbjälklag i trapphus
Ytterväggar	Befintliga ytterväggar av tegel
Fasad	Tegel
Yttertak	Befintlig, skivtäckning av plåt
Lägenhetsavskiljande vägg	Befintliga tegelväggar delvis kompletterade med regelstomme och gips
Innerväggar	Befintliga tegelväggar alternativt regelstomme med gips
Lägenhetsdörrar	Trädörrar med godkänd låsenhet
Entrédörrar	Träpartier med inslag av glas
Fönster och balkongdörrar	Befintliga träfönster kompletterade med nya balkongdörrar av trä
Balkonger	Smidesbalkonger med smidesräcke och golv av träplank
Servitut	Avtalsservitut (last), ändamål transformatorstation och elledning Akt: D202000496989:1.1 Fastigheten kan komma att belastas av servitut avseende tillträde för underhåll av mur/plank i tomtgräns i väst som tillhör grannfastigheten Maria Magle 5

Fornlämningar	Fornlämningar finns på fastigheten och alla ingrepp i mark på fastigheten kräver tillstånd från Länsstyrelsen Akt: L1988:5459
Installationer:	
Uppvärmning	Fjärrvärme, värmen distribueras till lägenheterna via radiatorer. Vissa lägenheter kompletteras med fläktelement i kökssockel
Ventilation	Mekaniskt till- och frånluftssystem med värmeåtervinning (FTX). Fläktaggregat placeras på vinden
El	Gemensamt fastighetsabonnemang med individuell mätning och debitering för respektive lägenhet
Vatten	Gemensamt fastighetsabonnemang med individuell mätning och debitering av varmvatten för respektive lägenhet
Bredband, Tele, TV	Fastigheten ansluts med fiber. Respektive bostadsrätts-havare tecknar individuella abonnemang hos operatörer tillhandahållna genom Via Europa

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till föreningens hus:

Avfallshantering	Gemensamt miljörum i komplementbyggnad
Postboxar	Postboxar i trapphusentré och portik. Tidningshållare placeras utanför respektive lägenhetsdörr
Gemensamma utrymmen	Gemensam innergård
Förråd	Lägenhetsförråd i källare samt på plan 1
Parkering	12 st p-platser varav 2 st av dessa är handikapplatser, placerade på fastigheten
Cykelparkering	På gården och i komplementbyggnad

Kortfattad rumsbeskrivning:

Rum	Golv	Väggar	Tak	Maskiner	Inredning
Hall	Vitpigmenterad ekparkett, klinkeryta endast vid ingång utifrån	Målat vitt	Målat vitt		
Kök	Vitpigmenterad ekparkett	Målat vitt, stänkskydd lika bänkskiva höjd 100 mm	Målat vitt	Kyl och frys alt. kyl/frys, spishäll, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin	Släta målade luckor (linnebeige), kompositbänkskiva och diskbänksbeslag
Vardagsrum	Vitpigmenterad ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		
Sovrum	Vitpigmenterad ekparkett	Målat vitt	Målat vitt		
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat vitt	Tvättmaskin och torktumlare med laminatbänkskiva och väggskap	Toalettstol, tvättställ med kommod, spegel med belysning, duschvägg, handduktork, handdukskrokar, toalettpappershållare
WC	Klinker	Målade, kakel bakom tvättställ	Målat vitt		Toalettstol, tvättställ, spegel med belysning, handdukskrokar, toalettpappershållare

Övrigt:

Sockel trä, målad vit

Befintliga fönsterbänkar i natursten

Innerdörrar, spegeldörrar vita

Garderob, släta vita luckor

Skjutdörrsgarderob, slät vit med aluminiumprofil

Lgh 12B-1003 har förråd på plan 1, övriga har i källare

C. Slutlig kostnad för föreningens förvärv (Kr)

Anskaffningskostnad*	165 000 000
Rörelsekapital i föreningen och dispositionsfond	90 000
Totalt	165 090 000

*Förvärv AB, fastighet, entreprenad och övriga kostnader.

D. Beräknat taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas totalt bli ca 79 000 000 kr varav mark ca 26 000 000 kr. Taxeringsvärdet i kalkyl beräknas höjas 2% per år.

E. Finansieringsplan och nyckeltal

Banklån (kronor)	
Lån	24 210 000
Genomsnittlig låneränta (%)	4,50
Årlig amortering	250 000
Räntekostnad år 1	1 089 450
Totalt belopp år 1 (ränta + amortering)	1 339 450

Slutfinansieringen fördelas av lån med olika bindningstider, med en beräknad medelränta på 4,50% samt 250 000 kr i amortering. Midroc Real Estate Holding Alfa AB garanterar att kostnaden för räntor inte överstiger 1,9% under de tre första åren från och med slutplaceringsdagen.

Räntorna från och med år fyra (4) kan ej förutses vid tiden för upprättandet av denna ekonomiska plan och det ska därför understrykas att dessa kan komma att överstiga den ränta som anges i denna ekonomiska plan.

Finansiering	
Insats	140 880 000
Föreningens lån	24 210 000
Summa finansiering	165 090 000

Nyckeltal (BOA)	
Anskaffningskostnad per kvm	88 283
Belåning per kvm	12 953
Genomsnittsinsats per kvm	75 377
Driftskostnad per kvm, år 1*	621
Genomsnittlig årsavgift per kvm	798
Enskild driftskostnad per kvm (varmvatten och hushållsel)	136
Hysesintäkt p-avgifter per kvm	69
Amortering per kvm	134

*Inkl. den individuella mätningen för varmvatten och hushållsel

F. Föreningens beräknade kostnader

Beräkningar gjorda för år 1

Kapitalkostnader	
Avskrivningar*	900 000
Ränta, år 1	1 089 450
Summa kapitalkostnader	1 989 450

*Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. Föreningens avskrivningsbelopp ovan görs genom rak avskrivning. Det innebär att en förlust uppstår som kommer att redovisas i verksamhetsberättelsen.

Driftkostnader (inkl. moms i förekommande fall)	
Ekonomisk förvaltning	45 000
Teknisk förvaltning (inkl. snöröjning, felhantering)	60 000
Arvode styrelse/revision	30 000
VA	75 000
Uppvärmning	405 000
Fastighetsel	35 000
Sophantering	50 000
Trappstädning	45 000
Trädgårdsskötsel	40 000
Hiss/dörrautomatik (inkl. serviceavtal)	35 000
Fastighetsförsäkring	35 000
Fiberhyra (till operatör)	30 000
Diverse	20 000
Summa driftkostnader	905 000

Dessa kostnader är beräknade efter normalförbrukning och där det faktiska värdet kan bli både högre och lägre än det beräknade värdet.

Driftkostnader – individuell mätning (ingår inte i årsavgiften, debiteras separat)	
Uppvärmning varmvatten	85 000
Hushållsel	170 000
Summa driftkostnader - individuell mätning	255 000

De individuella kostnaderna varierar med hänsyn till hushållssammansättning och levnadsvanor.

Avsättningar	
Yttre underhållsfond	118 000

Summa beräknade kostnader (drift och avsättningar)	1 278 000
---	------------------

Prognos avseende framtida kostnader

Driftkostnaderna följer den allmänna kostnadsutvecklingen vilken beräknas öka med 2% årligen. Fastighetsavgift utgår ej under de första femton verksamhetsåren. Från år sexton har beaktats en fastighetsavgift motsvarande takbeloppet 1 589 kr/lägenhet med en inflationsuppräknings om 2% årligen. Avseende räntor är föreningen garanterad en medelränta om 1,9% under de första tre åren från och med slutplacering.

Prognosens och analysens huvudsakliga syfte är att utgöra underlag för bedömning av föreningens stabilitet och bygger på olika antaganden vad gäller framtida ränte- och inflationsnivåers påverkan på årsavgiften.

G. Föreningens beräknade intäkter

Årsavgifter*	1 491 240
P-avgifter**	129 600
Individuell mätning (varmvatten och hushållsel)	255 000
Intäkt från räntegaranti***	629 460
Summa intäkter	2 505 300

*I årsavgifter ingår ej kostnaden för varmvatten och hushållsel.

**Totalt 12 st p-platser á 900 kr/mån.

***Föreningen har fått en räntegaranti utställd av Midroc Real Estate Holding Alfa AB för de första tre (3) åren efter slutplacering, vilket innebär att föreningen ersätts för mellanskillnaden mellan en snittränta på 1,9 procent i medellåneränta och den faktiska räntan för perioden. För år 1 beräknas den uppgå till ca 629 460 kr.

H. Redovisning av lägenheter

Lgh nr	Våning	Lgh area ca kvm	Antal rum	Insatser	Avgift kr/år	Avgift kr/mån	Driftkostn kr/mån*	Andelstal %	Balkong/ uteplats
9A-1001	1	75	3	5 795 000	61 920	5 160	955	4,1522	Uteplats
9B-1001	1	57	2	3 595 000	51 600	4 300	685	3,4602	-
9B-1002	1	91	3	6 795 000	68 370	5 698	955	4,5848	Uteplats
9C-1001	1	87	3	7 195 000	65 790	5 483	955	4,4118	Uteplats x 2
9C-1002	1	78	3	5 695 000	63 210	5 268	955	4,2388	Uteplats
9C-1003	1	47	2	3 095 000	45 150	3 763	685	3,0277	-
9C-1101	2	88	3	6 795 000	67 080	5 590	955	4,4983	Balkong
9C-1102	2	61	2	4 395 000	54 180	4 515	685	3,6332	-
9C-1103	2	61	2,5	4 195 000	54 180	4 515	685	3,6332	-
9C-1104	2	77	3	5 595 000	61 920	5 160	955	4,1522	Balkong
9C-1105	2	99	3	8 195 000	73 530	6 128	955	4,9308	Balkong
9C-1106	2	73	3	6 095 000	58 050	4 838	955	3,8927	Balkong
12A-1001	1	66	2	4 595 000	55 470	4 623	685	3,7197	Uteplats
12A-1002	1	77	3	5 795 000	61 920	5 160	955	4,1522	Uteplats
12A-1003	1	55	2	3 895 000	51 600	4 300	685	3,4602	Uteplats
12A-1101	2-3(etage)	112	4	8 695 000	79 980	6 665	1 120	5,3633	Balkong
12A-1102	2-3(etage)	108	5	8 895 000	77 400	6 450	1 120	5,1903	Balkong
12A-1103	2	80	3	6 295 000	63 210	5 268	955	4,2388	Balkong
12B-1001	1	55	2	3 895 000	51 600	4 300	685	3,4602	Uteplats
12B-1002	1	88	3	7 395 000	67 080	5 590	955	4,4983	Uteplats x 2
12B-1003	1	91	4	6 695 000	68 370	5 698	1 120	4,5848	Uteplats
12B-1101	2	89	3	6 495 000	67 080	5 590	955	4,4983	Balkong
12B-1102	2	89	3	6 395 000	67 080	5 590	955	4,4983	Balkong
12B-1103	2	65	2	4 395 000	55 470	4 623	685	3,7197	-
24 lgh		1 869		140 880 000	1 491 240	124 270	21 260	100	

*Förtydligande/reservationer

Driftkostnaderna (varmvattenförbrukning och hushållsel) som bostadsrättshavare skall svara för utöver årsavgift. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren dessa kostnader efter förbrukning. Preliminär förbrukning är beräknad efter schablon. Avvikelse av de individuellt uppmätta driftkostnaderna kan förekomma beroende på hushållens sammansättning och levnadsvanor.

Bredband svarar den enskilde bostadsrättshavaren för genom eget avtal med leverantör och ingår ej i ovan bedömda driftkostnader.

I. Ekonomisk prognos och känslighetsanalys

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Utbetalningar								
Räntor ¹	1 089	1 078	1 067	1 056	1 044	1 033	977	921
Amortering ²	250	250	250	250	250	250	250	250
Driftkostnader ⁴	905	923	942	960	980	999	1 103	1 218
Kostnader individuell mätning	255	260	265	271	276	282	311	343
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	51
Summa årsutbetalningar	2 499	2 511	2 524	2 537	2 550	2 564	2 641	2 783
Inbetalningar								
Årsavgifter ⁵	1 491	1 596	1 707	2 134	2 177	2 220	2 451	2 707
Årsavgifter kr/m ²	798	854	913	1 142	1 165	1 188	1 312	1 448
Intäkter räntegaranti ⁶	629	623	616	0	0	0	0	0
Intäkter individuell mätning	255	260	265	271	276	282	311	343
P-avgifter	130	132	135	138	140	143	158	174
Årets nettobetalingar	6	99	200	6	43	81	279	441
Föreningens kassa								
Ingående saldo	90							
Kassabehållning	96	195	395	401	444	525	1 520	3 498
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond ³	118	236	354	472	590	708	1 298	1 888

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Kostnader								
Räntor ¹	1 089	1 078	1 067	1 056	1 044	1 033	977	921
Avsättning underhållsfond ³	118	118	118	118	118	118	118	118
Driftskostnader ⁴	905	923	942	960	980	999	1 103	1 218
Kostnader individuell mätning	255	260	265	271	276	282	311	343
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	51
Avskrivning byggnader	900	900	900	900	900	900	900	900
Summa årskostnader	3 267	3 279	3 292	3 305	3 318	3 332	3 409	3 551
Intäkter								
Årsavgifter ⁵	1 491	1 596	1 707	2 134	2 177	2 220	2 451	2 707
Intäkter räntegaranti ⁶	629	623	616	0	0	0	0	0
Intäkter individuell mätning	255	260	265	271	276	282	311	343
P-avgifter	130	132	135	138	140	143	158	174
Bokföringsmässigt resultat	-762	-669	-568	-762	-725	-687	-489	-327

- Räntesats under prognosperioden år 1-16: 4,5%
Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.
- Amortering enligt rak plan i 100 år.
- Avsättning till underhållsfonden tar ej hänsyn till inflationen. Utrymme för avsättning till underhållsfonden skapas genom amortering.
- Driftskostnaderna beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.
- Årsavgiften är beräknad att behöva höjas 7% för år 2 och 3. År 4 kommer beräknad höjning bli 25% och efterföljande årsavgiftshöjning 2%.
- Angivet belopp är en prognos, verkligt belopp kan vara högre eller lägre.

Antagen inflation är 2% per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.
Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

Känslighetsanalys

	ÅR 1	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 11	ÅR 16
Taxeringsvärde (+2%)/år	79 000 000	80 580 000	82 191 600	83 835 432	85 512 141	87 222 383	96 300 559	106 323 599
Lån	24 210 000	23 960 000	23 710 000	23 460 000	23 210 000	22 960 000	21 710 000	20 460 000
Amortering	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000
Yta bostadsrätter	1 869	1 869	1 869	1 869	1 869	1 869	1 869	1 869
Ingående kassa	90 000	95 850	195 329	395 433	401 023	444 089	1 240 286	3 056 675
Årsavgifter	1 491 240	1 595 627	1 707 321	2 134 151	2 176 834	2 220 371	2 451 468	2 706 619
Intäkt räntegaranti	629 460	622 960	616 460	0	0	0	0	0
P-avgifter	129 600	132 192	134 836	137 533	140 283	143 089	157 982	174 425
Intäkter individuell mätning	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	281 541	310 844	343 196
SUMMA INTÄKTER	2 505 300	2 610 879	2 723 919	2 542 291	2 593 137	2 645 000	2 920 294	3 224 240
Räntekostnader	1 089 450	1 078 200	1 066 950	1 055 700	1 044 450	1 033 200	976 950	920 700
Driftkostnader (+2%)	905 000	923 100	941 562	960 393	979 601	999 193	1 103 190	1 218 011
Kostnader individuell mätning	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	281 541	310 844	343 196
Fastighetsavgift, bostäder	0	0	0	0	0	0	0	51 326
Avskrivningar	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Avsättning yttre fond	118 000	118 000	118 000	118 000	118 000	118 000	118 000	118 000
SUMMA KOSTNADER	3 267 450	3 279 400	3 291 814	3 304 701	3 318 071	3 331 934	3 408 984	3 551 233
SUMMA RESULTAT	-762 150	-668 521	-567 895	-762 410	-724 934	-686 934	-488 690	-326 993
Kassaflöde	5 850	99 479	200 105	5 590	43 066	81 066	279 310	441 007
Ackumulerad avsättning yttre fond	118 000	236 000	354 000	472 000	590 000	708 000	1 298 000	1 888 000
Utgående kassa	95 850	195 329	395 433	401 023	444 089	525 156	1 519 596	3 497 682
Årsavgift enligt plan (kr/kvm)	798	854	913	1142	1165	1188	1312	1448
Ändring av räntenivån								
med ökning + 1 %	927	982	1 040	1 267	1 289	1 311	1 428	1 558
+ 2 %	1 057	1 110	1 167	1 393	1 413	1 434	1 544	1 667
+ 3 %	1 186	1 238	1 294	1 518	1 537	1 557	1 660	1 777
med minskning - 1 %	668	726	787	1 016	1 041	1 065	1 195	1 339
- 2 %	539	597	660	891	916	942	1 079	1 229
- 3 %	409	469	533	765	792	819	963	1 120
Ändring av inflationsnivån								
med ökning + 1 %	803	863	928	1 162	1 189	1 218	1 368	1 532
+ 2 %	808	873	943	1 182	1 215	1 249	1 429	1 629
+ 3 %	812	883	958	1 203	1 242	1 282	1 498	1 741
med minskning - 1 %	793	844	899	1 123	1 141	1 160	1 261	1 376
- 2 %	788	835	885	1 104	1 118	1 133	1 215	1 314
- 3 %	783	825	871	1 086	1 096	1 107	1 174	1 261

J. Särskilda förhållanden

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Insatser samt upplåtelse- och årsavgifter fastställs av styrelsen. Ändringar av insatsen skall alltid fastställas av föreningsstämman. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheten i förhållande till lägenheternas andelstal i enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar och har beräknats utifrån lägenhetsarea med en differentiering.
2. Om individuella tillval förekommer av utrustning betalas denna av respektive bostadsrättshavare utöver insats och kan utgå som upplåtelseavgift.
3. De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter, hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
4. Projektrisken för osålda bostadsrätter skall bäras av säljaren av Själabodarna Fastighets AB eller till detta närstående bolag. Osålda lägenheter förvärvas senast sex månader efter godkänd slutbesiktning till insatser i denna plan och eventuella upplåtelseavgifter och årsavgifter täcks.
5. Bostadsrättshavaren rekommenderas att ha gällande hemförsäkring anpassad till denna boendeform. Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen avser att hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt erbjuda om möjligt ett bostadsrättstillägg som ett komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.
6. Sedan lägenheterna färdigställda och tillträtts skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning av detta.
7. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller inte ersättning eller nedsättning av årsavgiften med anledning av detta.

Styrelsen har undertecknat denna ekonomiska plan med elektronisk underskrift i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014 av den 23 juli 2014 (eIDAS) genom Mobilt BankID samt handskriven elektronisk signatur. Datum för undertecknande framgår av den digitala signaturen


Bostadsrättsföreningen Maria Magle



 Johan Halla



 Anna Winther-Hansen



 Anders Koch

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Maria Magle, 769638-8904, Lunds kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser slutlig kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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



Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Maria Magle, 769638-8904

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis Brf Maria Magle, 2023-04-11
- Stadgar registrerade, 2023-04-11
- Fastighetsutdrag Lund Maria Magle 6, 2022-02-15
- Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, Midroc Real Estate Holding Alfa AB / Brf Maria Magle, 2021-09-28
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2022-03-03, 2022-16-19, 2023-05-30
- Köpekontrakt fastighet, Själabodarna Fastighets AB / Brf Maria Magle, 2021-09-28
- Totalentreprenadkontrakt, Midroc Construction AB / Själabodarna Fastighets AB, 2021-09-17
- Överlåtelse Totalentreprenadkontrakt, 2021-09-28
- Tilläggsavtal Totalentreprenadkontrakt, 2022-12-16
- Uppdragsavtal, Midroc Projects AB / Brf Maria Magle, 2021-09-28
- Beslut bygglov Lunds kommun, 2021-07-14
- Beslut om startbesked, 2021-11-12, 2022-01-06
- Finansieringsoffert Sparbanken Skåne, 2023-05-26
- Energiberäkning, Tyréns, 2021-12-17
- Ritningar, situationsplan samt foton
- Taxeringsberäkning



Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Maria Magle, organisationsnummer 769638-8904, lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Bostadsrättsföreningen omfattar 24 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Den ekonomiska planen avser den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus och innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

Digital underskrift



Petter Hallberg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående bostadsrättsföreningars kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Omfattas av ansvarsförsäkring.

Hallbergs Hus AB
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2023-04-11
- Stadgar registrerade 2023-04-11
- Fastighetsutdrag Lund Maria Magle 6, 2022-02-15
- Ränteoffert Brf Maria Magle från Sparbanken Skåne, 2023-05-26
- Plan och fasadritningar samt situationsplan, 2021-02-01
- Taxeringsberäkning, 2023-05-09
- Bygglov Maria Magle 6, 2021-07-14
- Startbesked Lunds kommun, 2021-11-12, 2022-01-06
- Aktieöverlåtelseavtal med bilagor avseende Själabodarna Fastighets AB mellan Midroc Real Estate Holding Alfa AB / BRF Maria Magle, 2021-09-28
- Entreprenadkontrakt, Själabodarna Fastighets AB / Midroc Construction AB, 2021-09-17
- Köpekontrakt Lund Maria Magle 6, Själabodarna Fastighets Ab / BRF Maria Magle, 2021-09-28
- Uppdragsavtal, Midroc Projects AB / BRF Maria Magle, 2021-09-28
- Revers, 2021-09-28
- Överenskommelse om Galdenärsbyte, 2021-09-28
- Tilläggsavtal I till aktieöverlåtelseavtal med bilaga, 2022-03-03
- Tilläggsavtal II till aktieöverlåtelseavtal med bilaga, 2022-12-16
- Tilläggsavtal III till aktieöverlåtelseavtal med bilaga, 2023-05-30
- Tilläggsavtal till Entreprenadkontrakt, 2022-12-16
- Överlåtelse av Entreprenadkontrakt till BRF Maria Magle, 2021-09-28
- Energiberäkning Tyréns, 2021-12-17
- Foton från fastigheten, 2023-05-29



Verifikat

Transaktion 09222115557494194585

Dokument

Ek Plan_Brf Maria Magle

Huvuddokument

16 sidor

Startades 2023-06-06 10:34:24 CEST (+0200) av Tytti

Sjöbeck (TS)

Färdigställt 2023-06-09 15:28:17 CEST (+0200)

Initierare

Tytti Sjöbeck (TS)

Granitor Property Development

tytti.sjobeck@granitor.se

+46703603335

Signerande parter

Johan Halla (JH)

Styrelseledamot

johan@jhfast.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JH'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Halla"

Signerade 2023-06-06 16:36:22 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)

Styrelseledamot

awh@filab.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AW'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA WINTHER-HANSEN"

Signerade 2023-06-06 16:00:34 CEST (+0200)

Anders Koch (AK)

Styrelseledamot

anders.koch@granitor.se



Monica Johnson (MJ)

Intygsgivare

mj@agidel.se



Verifikat

Transaktion 09222115557494194585

Anders Koch

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS KOCH"
Signerade 2023-06-09 13:48:15 CEST (+0200)

Monica Johnson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA JOHNSON"
Signerade 2023-06-09 15:28:17 CEST (+0200)

Petter Hallberg (PH)

Intygsgivare
ph@hallbergshus.se



Petter Hallberg

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETTER HALLBERG"
Signerade 2023-06-09 14:51:38 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>

