allabrf.se

106743/17

Registrerad av Bolagsverket 2017-02-24

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRVINDEN I MÖLNDAL

Org nr: 769629-8657

Denna ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

		sid
A	Allmänna förutsättningar	1
B	Beskrivning av fastigheterna	2-5
C	Kostnader för förenings fastighetsförvärv och finansieringsplan	6
D	Beräkning av föreningens årliga kostnader	7-8
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter. Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter	9-10
F	Prognos och känslighetsanalys	11-13
G	Särskilda förhållanden	14

Bilagor:

Intyg enligt 3:1 BRL (A och B)

allabrf.se

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vårvinden i Mölndal, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under hösten 2015 och 2016 och vintern 2017 har det byggts sammanlagt 56 st bostäder, i 1 st lamellhus bestående av 3 till 5 våningar.

Förhandsavtal har tecknats till samtliga lägenheter.

Upplåtelse och inflyttning beräknas ske under 2:a kvartalet 2017.
Upplåtelseavtal kommer att tecknas efter att ekonomisk plan upprättats och registrerats, samt att Bolagsverket lämnat sitt tillstånd till att upplåta bostadsrätter.

Som säkerhet för inbetalda insatser och upplåtelseavgifter har en försäkring tecknats med Garbo-Bo.

Styrelsen har upprättat följande ekonomisk plan för föreningens verksamhet.
Uppgifterna i ekonomisk plan grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt nybyggnadskostnader enligt entreprenadkontrakt.
Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet.
Entreprenaden kommer att genomföras på totalentreprenad åt bostadsrättsföreningen Vårvinden i Mölndal.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar vid tiden för kalkylens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har förvärvat fastigheten från Wood & Summit 3 AB.
Fastighetsaffären har genomförts genom att aktierna förvärvats i Wood & Hill Ceasar 1 AB, och fastigheten har därefter överförts till föreningen, varefter detta bolag likviderats. Transaktionen medför en latent skatteskuld i föreningen, som dock endast faller ut om föreningen avyttrar hela eller delar av fastigheten.

Bygglov är beviljat.

allabrf.se

B Beskrivning av fastigheterna

Fastighetsbeteckningar	Mölndal Stallbacken 2
Adress	Åby alle 1 och 3
Tomternas areal	2.739 m2
Boarea	2 605 m2
Byggnadernas antal hus	1 st huskropp, 56 lägenheter
Allmänna ytor i källarplan	P-platser och tvättstugor.

Parkering

28 st parkeringsplatser varav 1st handicapparkering annordnas i källaren.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gemensamma utrymmen

I källaren finns parkeringsplatser,förråd, barnvagnsrum, tvättstugaoch teknikrum.

Servitut/ ledningsrätt/ Gemensamhetsanläggning/ Samfällighet

Brf Vårvinden ingår med sin fastighet Stallbacken 2 i den samfällda fastigheten Stallbacken s:1, som delägs av fyra fastigheter och utgör lokalgatan till entreerna, markparkering, gatubelysning, dagvattenanordning

Fastigheten belastas eller kan komma att belastas av ett eller flera servitut av sådant slag som kan bli erfoderliga för ordnande av angränsande fastigheters dagvatten vatten och avloppsledningar, el-tele-Tv-nät mm.

allabrf.se

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅRVINDEN I MÖLNDAL

Byggnads- och rumsbeskrivning

Grundläggning	Hel betongplatta på mark samt pålar.
Konstruktion	Lägenhetsskiljande bjälklag är av betong. Bärande och lägenhetsskiljande väggar består av betong. Ytterväggar är utfackningsväggar av reglar, isolering gipsskivor och fasadtegel.
Fasad/ytterväg	Fasadtegel. Utfackningsväggar.
Innervägg lägenhetskiljande	Gips på isolerad stålstomme alt. Betongväggar.
Innerväggar ej bärande	Gips på stålreglar..
Lägenhetsskiljande bjälklag	Betong.
Yttertak	Takpapp
Fönster	Trä/aluminium, isolerglas
Lägenhetsdörra	Säkerhetsdörrar
Entredörrar	Aluminium Lgh-dörrar typ målad, säkerhetsdörr.
Köksutrustning	Skåpsinredning enligt ritning. Spishäll, inbyggnadsugn, kyl/sval, frys, diskmaskin, spisfläkt. Laminerad bänkskiva, lysrörsarmatur med jordat eluttag under överskåp. kakel mellan över-och underskåp.

allabrf.se

Wc/bad		Kakel på vägg. Inredning enligt ritning.
Entré/hall		Skåpinredning enligt ritning.
Golvbeläggning	WC:	Klinker
	Entré:	Parkett
	Bad:	Klinker
	Vardagsrum:	Parkett
	Övriga rum:	Parkett
Målning	Tak:	Målning
	Väggar:	Tapeter / målning
Garage	Golv	Betong
Ventilation och uppvärmning		Mekaniskt till-och frånluftsystem med värmeåtervinning. Uppvärmning och tappvarmvatten via fjärrvärme.

allabrf.se

Mark	Mark finplaneras med gräsytor och planteringar för häckar, buskar och entrégångar och uteplatser av plattor samt asfaltytor till entregångar.

Byggnads- och rumsbeskrivning

Övrigt	Telefonuttag i vardagsrum, kök och sovrum. Tv-och bredbandsuttag placeras i vardagsrum, sovrum och kök. Tv basutbud, bredband och telefon (telia trippel play) levereras av Telia via fiberkabel. Fasta armaturer levereras och monteras i entré utsida, kök, WC/ bad, förråd och uteplats/balkong.

allabrf.se

C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastigheter inkl.lagfart	25.217.203:-
Entreprenadkostnad inkl mervärdesskatt	85.687.750:-
Samtliga övriga kostnader inkl. byggherre-, försäljnings- och finansiella kostnader.	24.484.047:-
Likviditetsreserv inkl. aktiekapital	330.000:-
Summa kronor	**135 719.000:-**

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet bostäder har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till ca 38 400 000 :-
Taxeringsvärde garage beräknas slutligt till ca 1 119 000:-

Finansieringsplan

Fastighetsförvärv enligt ovan	135.719.000:-
Föreningens lån	-35.585.035:-
Insatser	-77.193.965:-
Upplåtelseavgifter	- 22.940.000:-
	0:-

Byggnadsvärdet är beräknat till 110 miljoner kronor.
Detta värde har erhållits efter att avdrag gjorts för markförvärv mm.

allabrf.se

D Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Lån Nr	Bindn Tid	Belopp kkr	Låne-tid år	Ränte-sats %	Ränte-kostn kkr	Amortering 1,0 % kostn kkr	Avskrivning 1% se nedan *
A	5 år	11.850,000	50	1,95	231.075	118.500	
B	2 år	11.850,000	50	0,95	112.575	118.500	
C	3 mån	11.885,035		0,75	89.138	118.850	
Summa	**35.585,035**				**432.788**	**355.850**	**1.100 000**

Föreningens kapitalkostnad år 1

Avskrivning för amortering	355 850
**Övrig avskrivning upptill 1 %	744 150
Räntekostnader år 1	432 788

*Avskrivning 1% av beräknat byggnadsvärde 110 miljoner kronor.

** Den övriga avskrivningen innebär ett negativt årsresultat, men den ingår inte i årsavgiften och därför påverkas inte föreningens likviditet.

allabrf.se

Kapitalkostnader

Räntekostnader	432 788:-
Avskrivningar för amortering	355 850:-
Extra avskrivningar upp till 1 %	744.150:-

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll 0,3 % av byggnadstaxeringsvärdet 35.000.000 kr	100.000:-

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	65.000:-
Trappstädnin.	35.000:-
Ekonomisk förvaltning	30.000:-
Föreningens administration	35.000:-
Vattenförbrukning	135.000:-
Uppvärmning	265.000:-
Elförbrukning gemensam	50.000:-
Telefonabonomang till hisslarm och porttelefon	10.000:-
Löpande underhåll	50.000:-
Kontroll ventilation	5.000:-
Hissar, besiktning	5.000:-
Avgift Tv.bredband och telefon	195 000:-
Sophämtning	35.000:-
Försäkring	35.000:-
Gemensamma anläggningar	10.000:-
Drift p-platser	20.000:-
Summa driftskostnader	980.000:-

Fastighetsskatt på garage	11 000:-

De första femton åren är den kommuala fastighetsavgiften 0 kr.

Återföring av del av extra avskrivning	501.663:-
Summa beräknade årliga kostnader	***2.122.125:-***

Varje bostadsrättshavare debiteras hushållsel direkt från respektive leverantör (en bedömning av kostnaden är ca 4 000 kr per år). Tv utöver basutbud tillkommer. Kostnad för p-plats tillkommer.

Det åligger varje bostadsrättsinnehavare att själva svara för det inre underhållet av lägenhetrna.

allabrf.se

E Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

Årsavgifter bostäder 56 st	1.836.525 kr
Intäkter hyra p-plats 28 st a 850 kr/mån	285.600 kr
Summa beräknade årliga intäkter	**2.122.125 kr**

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, årsavgifter m m.

Driftöverskott år 1

Driftöverskottet år 1 beräknas bli 242 487:-

allabrf.se

Projekt: Brf Vårvinden
Ort: Mölndal

Tabell E Lägenhetsspecifikation tillhörande ekonomisk plan för bostäder

Lgh-nr	Lgh-typ	Vån-plan	Lgh-area m2	Andels tal K	Års-avgift 1) kr	Månads-avgift kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift kr	Summa insats och uppl. Avgkr
1-1001	1rok	Entre'	37,0	1,5143%	27 810	2 317	1 168 915	128 000	1 296 915
1-1002	3rok	Entre'	64,0	2,2419%	41 173	3 431	1 730 602	665 000	2 395 602
1-1003	2rok	Entre'	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	346 000	1 697 084
1-1004	2rok	Entre'	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	346 000	1 697 084
1-1005	2rok	Entre'	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	346 000	1 697 084
1-1006	2rok	Entre'	54,0	1,9469%	35 755	2 980	1 502 891	244 000	1 746 891
1-1007	2rok	Entre'	50,0	1,8682%	34 311	2 859	1 442 168	383 000	1 825 168
2-1001	1rok	Entre'	26,0	1,2193%	22 392	1 866	941 205	55 000	996 205
2-1002	1rok	Entre'	26,0	1,2193%	22 392	1 866	941 205	55 000	996 205
2-1003	2rok	Entre'	48,0	1,8289%	33 588	2 799	1 411 807	704 000	2 115 807
2-1004	2rok	Entre'	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	346 000	1 697 084
2-1005	2rok	Entre'	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	346 000	1 697 084
2-1006	2rok	Entre'	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	346 000	1 697 084
2-1007	3rok	Entre'	64,0	2,2419%	41 173	3 431	1 730 602	767 000	2 497 602
2-1008	1rok	Entre'	37,0	1,5143%	27 810	2 317	1 168 915	178 000	1 346 915
1-1101	1rok	1	37,0	1,5143%	27 810	2 317	1 168 915	178 000	1 346 915
1-1102	3rok	1	64,0	2,2419%	41 173	3 431	1 730 602	665 000	2 395 602
1-1103	2rok	1	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	196 000	1 547 084
1-1104	2rok	1	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	196 000	1 547 084
1-1105	2rok	1	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	196 000	1 547 084
1-1106	2rok	1	54,0	1,9469%	35 755	2 980	1 502 891	374 000	1 876 891
1-1107	2rok	1	50,0	1,8682%	34 311	2 859	1 442 168	433 000	1 875 168
2-1101	1rok	1	26,0	1,2193%	22 392	1 866	941 205	155 000	1 096 205
2-1102	1rok	1	26,0	1,2193%	22 392	1 866	941 205	155 000	1 096 205
2-1103	2rok	1	48,0	1,8289%	33 588	2 799	1 411 807	564 000	1 975 807
2-1104	2rok	1	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	196 000	1 547 084
2-1105	2rok	1	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	196 000	1 547 084
2-1106	2rok	1	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	196 000	1 547 084
2-1107	3rok	1	64,0	2,2419%	41 173	3 431	1 730 602	667 000	2 397 602
2-1108	1rok	1	37,0	1,5143%	27 810	2 317	1 168 915	228 000	1 396 915
1-1201	1rok	2	37,0	1,5143%	27 810	2 317	1 168 915	228 000	1 396 915
1-1202	3rok	2	64,0	2,2419%	41 173	3 431	1 730 602	817 000	2 547 602
1-1203	2rok	2	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	296 000	1 647 084
1-1204	2rok	2	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	296 000	1 647 084
1-1205	2rok	2	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	296 000	1 647 084
1-1206	2rok	2	54,0	1,9469%	35 755	2 980	1 502 891	524 000	2 026 891
1-1207	2rok	2	50,0	1,8682%	34 311	2 859	1 442 168	453 000	1 895 168
2-1201	1rok	2	26,0	1,2193%	22 392	1 866	941 205	205 000	1 146 205
2-1202	1rok	2	26,0	1,2193%	22 392	1 866	941 205	205 000	1 146 205
2-1203	2rok	2	48,0	1,8289%	33 588	2 799	1 411 807	679 000	2 090 807
2-1204	2rok	2	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	296 000	1 647 084
2-1205	2rok	2	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	296 000	1 647 084
2-1206	2rok	2	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	296 000	1 647 084
2-1207	3rok	2	64,0	2,2419%	41 173	3 431	1 730 602	717 000	2 447 602
2-1208	1rok	2	37,0	1,5143%	27 810	2 317	1 168 915	278 000	1 446 915
1-1301	1rok	3	37,0	1,5143%	27 810	2 317	1 168 915	278 000	1 446 915
1-1302	3rok	3	64,0	2,2419%	41 173	3 431	1 730 602	867 000	2 597 602
1-1303	2rok	3	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	346 000	1 697 084
1-1304	2rok	3	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	346 000	1 697 084
1-1305	2rok	3	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	346 000	1 697 084
1-1306	4rok	3	95,0	2,9302%	53 814	4 484	2 261 827	1 484 000	3 745 827
1-1307	2rok	3	54,0	1,9469%	35 755	2 980	1 502 891	644 000	2 146 891
1-1401	1rok	4	37,0	1,5143%	27 810	2 317	1 168 915	328 000	1 496 915
1-1402	3rok	4	64,0	2,2419%	41 173	3 431	1 730 602	1 067 000	2 797 602
1-1403	2rok	4	44,0	1,7502%	32 144	2 679	1 351 084	496 000	1 847 084
1-1404	3rok	4	68,0	2,3206%	42 617	3 551	1 791 325	1 006 000	2 797 325
			2 605,0	100,0000%	1 836 525	153 044	77 193 965	22 940 000	100 133 965
Antal lägenheter			56						

1) Utöver årsavgiften tillkommer hushållsel, tv-utbud utöver basutbudet och ev. hyra p-plats.

Sammanställning Bostäder

I genomsnitt	Kronor	Kr/m2
Årsavgift	1 836 525	705
Summa insats och uppl. avgift	100 133 965	38 439

Prognos år 1-12

Projekt:	Brf Vårvinden
Ort:	Mölndal

Kostnadsutveckling	Procentuell
Driftskostnader	2,50%
Årsavgifter	2,00%
Taxeringsvärdet	3,00%
Räntejustering vid ändring	1,00%

	Kvm2	Kronor
Årsavgift	705	1 836 525
Insats	25 603	77 193 966
Upplåtelseavgift	8 836	22 940 000
Summa insats o upplåtelse	34 439	100 133 965

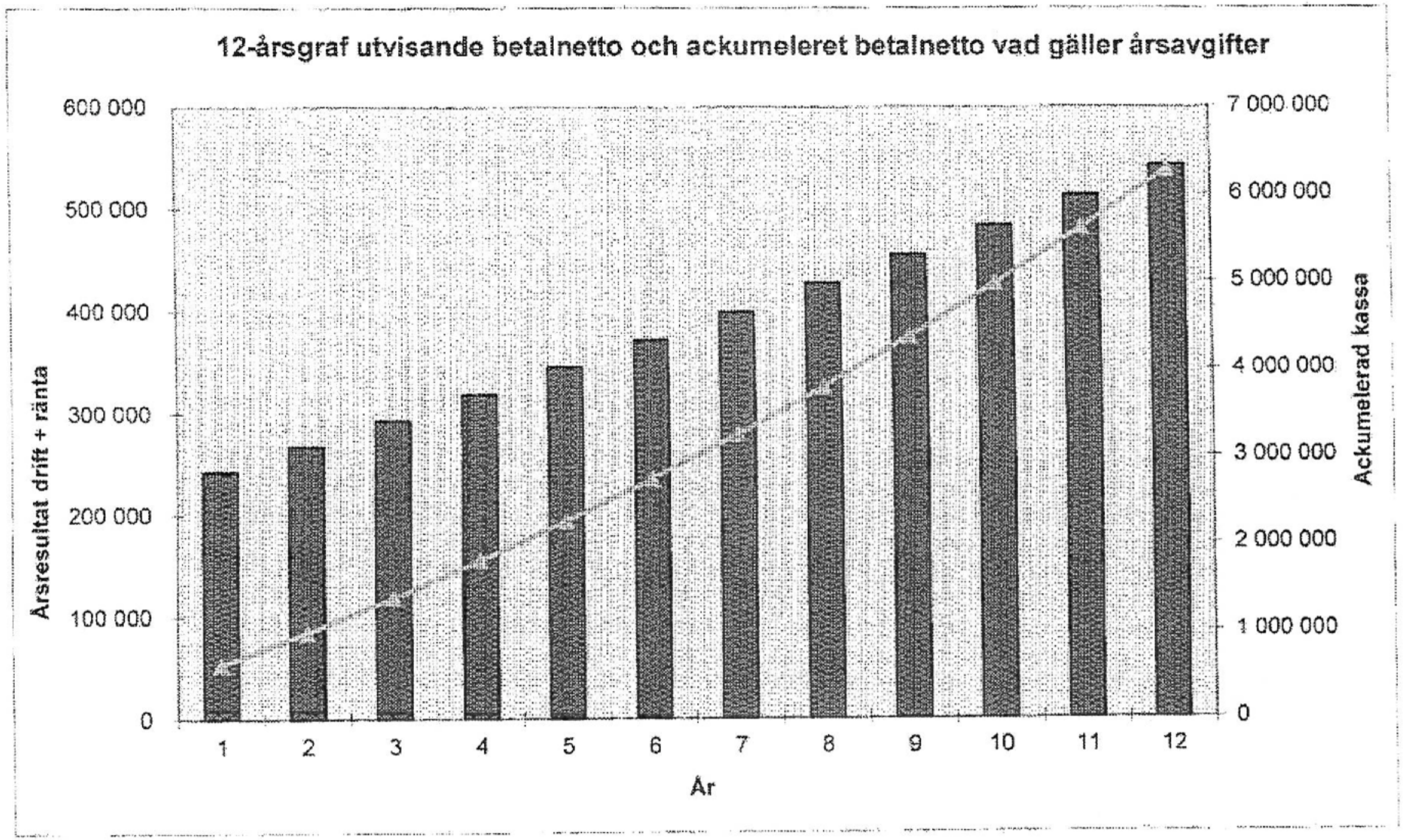
Intäkter	Antal	Medelhyra
Bostäder, årsavgift	2 605	705kr/m2 Bos
Lokaler, årsavgift	0	0kr/m2 Bos
Hyra bilplats i garage	28st	664kr/mån
Hyra öppen bilplats	0st	0kr/mån

	År 1 2016	ÅR 2	ÅR 3	ÅR 4	ÅR 5	ÅR 6	ÅR 7	ÅR 8	ÅR 9	ÅR 10	ÅR 11	ÅR 12
Bostäder, årsavgift	1 836 525	1 873 256	1 910 721	1 948 935	1 987 914	2 027 672	2 068 225	2 109 590	2 151 782	2 194 817	2 238 714	2 283 488
Lokaler, årsavgift	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra bilplats i garage	285 600	291 312	297 138	303 081	309 143	315 325	321 632	328 065	334 626	341 318	348 145	355 108
Hyra öppen bilplats	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa årliga intäkter	2 122 125	2 164 568	2 207 859	2 252 016	2 297 056	3 342 997	2 389 857	2 437 655	2 486 408	2 536 136	2 586 859	2 638 596
Driftskostnader inkl. moms												
Driftkostnader	960 000	984 000	1 008 600	1 033 815	1 059 660	1 086 152	1 113 306	1 141 139	1 169 667	1 198 909	1 228 882	1 259 604
Fastighetsskatt	11 000	11 220	11 444	11 673	11 907	12 145	12 388	12 636	12 889	13 147	13 410	13 678
Avsättning till framtida fastighetsunderhåll	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	114 869	117 166	119 509	121 899	124 337
Summa driftsunderhåll	1 071 000	1 092 720	1 114 853	1 137 408	1 160 403	1 183 858	1 207 792	1 232 224	1 257 174	1 282 655	1 308 691	1 335 317
Driftnetto	1 051 125	1 071 848	1 093 006	1 114 608	1 136 653	1 159 139	1 182 065	1 205 431	1 229 234	1 253 481	1 278 168	1 303 279

Kapitalkostnader	Belopp												
Räntekostnad	35 585 035	432 788	426 469	424 132	419 804	415 476	411 148	406 820	402 493	398 165	393 837	389 509	385 181
Avskrivning för amortering	35 585 035	355 850	355 850	355 850	355 850	355 850	355 850	355 850	355 850	355 850	355 850	355 850	355 850
Extra avskrivning upplåt 1%	110 000 000	622 075	622 075	622 075	622 075	622 075	622 075	622 075	622 075	622 075	622 075	622 075	622 075
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kapitalkostnader		1 410 713	1 406 395	1 402 057	1 397 729	1 393 402	1 389 074	1 384 746	1 380 418	1 376 090	1 371 762	1 367 434	1 363 106
Årsresultat drift, dvs. exkl. Extra avskrivning		247 487	287 547	293 023	318 924	345 256	372 030	399 264	426 938	455 089	483 718	512 834	542 446
Årsresultat inkl.. Extra avskrivning *		-374 588	-334 528	-329 052	-303 151	-276 819	-250 045	-222 821	-195 137	-166 986	-138 357	-109 241	-79 627
Ränteintäkt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsresultat drift + ränta		242 487	287 547	293 023	318 924	345 256	372 030	399 264	426 938	455 089	483 718	512 834	542 446
Ackumelerad kassa (inkl. likv.reserven 280 000 kr)		622 487	992 034	1 369 088	1 814 142	2 267 642	2 750 080	3 261 951	3 803 757	4 376 012	4 979 239	5 613 973	6 280 758

* Ett negativt årsresultat uppstår genom att den extra avskrivningen inte ingår i årsavgiften. Detta påverkar dock ej föreningens likviditet.

allabrf.se


12-årsgraf utvisande betalnetto och ackumeleret betalnetto vad gäller årsavgifter
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
Årsresultat drift + ränta
7 000 000
6 000 000
5 000 000
4 000 000
3 000 000
2 000 000
1 000 000
0
Ackumelerad kassa
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
År

allabrf.se

allabrf.se

Känslighetsanalys

Projekt: *Brf Vårvinden*
Ort: *Mölndal*

Känslighetsanalys:

År	Årsavgift per m2/boa medelårsavgift Enligt Ekomisk plan	Årsavgift per m2/boa medelårsavgift Om rönton över-stiger ekonomisk-plan med 1 %	Årsavgift per m2/boa medelårsavgift Om inflationenen överstiger ekonomisk-plan med 1 % *
1	705	825	705
2	719	839	728
3	733	852	743
4	748	867	758
5	763	881	773
6	778	896	788
7	794	911	804
8	810	926	820
9	826	941	837
10	843	957	853
11	859	974	870
12	877	990	888

* *Driftskostnaden ökad med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos*

allabrf.se

G Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och i förekommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende.
   Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3. Bostadsrättshavaren skall, på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.

4. Bostadsrättshavare ansvarar för och bekostar skötsel av den i bostadsrätten ingående marken enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.

6. Årsavgift skall erläggas månadsvis i förskott.

7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill såkallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

8. Bostadrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel och tv-utbud utöver grundstandarden och ev. hyra p-plats.

9. De i ekonomiska planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m, hänför sig till, vid tidpunkten för planens upprättande, kända kostnader.
   Detta innebär bla. att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering ger förändrade boendekostnader.

Mölndal 2017-02-17

Peter Bergman

Stefan Magnusson

Bengt Kristensson

allabrf.se

BILAGA A

INTYG
EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1-3 § bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för **Brf Vårvinden i Mölndal,** Lerum kommun, med org. nr 769629-8657, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens kommande verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av undertecknad. I planen gjorda beräkningar och bedömningar är rimliga och vederhäftiga. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och att dessa är belägna så att en ändamålsenlig samverkan kan ske.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen sannolikt är hållbar på sikt.
Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs och slutförs i enlighet med de villkor och förutsättningar som anges i planen.

Undertecknad intygsgivare vill fästa uppmärksamhet på att det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter och att intygsgivaren inte ansvarar för avvikelser i den ekonomiska planen, eller i den ekonomiska prognosen, efter intygets utfärdande.

Följande handlingar, mm, har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:
- Registreringsbevis, dat 170123.
- Stadgar, reg. 151221.
- Styrelsens beställning av intygsgivare, dat 170125.
- Offert slutlig finansiering, Nordea, dat 170217.
- Garanti avs. osålda lgh, mm, dat 150930.
- Offert insatsgaranti, beställning samt avtal om återbetalning, Gar-Bo Försäkr AB, , dat 170214.
- Köpebrev avs. fastigheten, dat 150826.
- Avtal om överlåtelse av aktier, dat 151026.
- Totalentreprenadkontrakt, NCC Constr Sverige AB, inkl. Upphandlingsprotokoll, dat 151002.
- Administrativa föreskrifter för entreprenaden, visande entreprenadens garantitid.
- Säkerhet enl. ABT 06, Moderbolagsborgen, NCC AB, dat 151009.
- Beräkning av taxeringsvärde, Skatteverkets mall.
- Fastighetsinfo, Metria, dat 170123.
- Bofakta med lägenhetsbeskrivningar, mm.
- Bygglovsritningar, enl. ritningsförteckning Semrén & Månsson, dat 150608.

Kållered 2017-02-20

Conny Johansson
Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
(av Boverket förordnad intygsgivare)

Bygg & Fastighetskonsult
Conny Johansson AB
Mor Annas v 60
428 37 Kållered

Telefon: 031-99 76 46
Mobil: 0704-38 39 79
Fax: 031-99 76 56

E-post: conny@byggochfastighetskonsult.se

allabrf.se

Sköldeberg
FastighetsVärdering

BILAGA B

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 1 § bostadsrättslagen, granskat ekonomisk planen för **Bostadsrättsföreningen Vårvinden i Mölndal** (769629-8657) i Mölndals kommun, får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

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

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

Göteborg 2017-02-20

Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid kostnadskalkylens bedömande:

- Registreringsbevis
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Prospekt
- Garantiutfästelse
- Låne- och ränteoffert
- Entreprenadkontrakt med upphandlingsprotokoll(ej påskrift)
- Taxeringsvärdesberäkning
- Köpebrev (oj påskrivet)
- Aktieöverlåtelseavtal med bilagor(ej påskrivet)
- Beställningshandling

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Granskningsbeställning
- Registreringsbevis
- Stadgar

allabrf.se

- Fastighetsdatauppgifter, fastighet och samfällighet
- Köpebrev
- Aktieöverlåtelseavtal med 4 st bilagor
- Totalentreprenadkontrakt
- Ärla-journal
- Upphandlingsprotokoll
- Moderbolagsborgen
- Låneoffert
- Offert insatsgaranti
- Projekt likviditetsplan
- VA-anläggningsavgifter
- Beställning av insatsgaranti
- Avtal om återbetalning