

BRF LUNDEN

- EN DEL AV MÖRTNÄS HAGAR PÅ VÄRMDÖ



Ekonomisk plan, daterad 2014-03-29.

Organisationsnummer 769625-8271

2014032805028

**EKONOMISK PLAN för
Bostadsrättsföreningen
Lunden 1 i Mörtlös Hagar,
Värmdö kommun**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Preliminär finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, mm.
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden
Intyg enligt bostadsrättslagen

Registrerades av Bolagsverket 2014-03-29



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Lunden 1 i Mörtnäs Hagar, Värmdö kommun, org. Nr. 769625-8271 som registrerats hos Bolagsverket 2013-01-31 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med bostadsrätt samt mark i anslutning till föreningens hus utan begränsning i tid.

Under sommaren 2013 påbörjades nybyggnad av sammanlagt 56 lägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske inför planerad inflyttning och tillträde den 5 till 28 maj 2014, så snart denna plan registrerats hos Bolagsverket.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad upphandling. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande.

Bostadsrättsföreningen Lunden 1 i Mörtnäs Hagar har förvärvat aktierna i Värmdö Mörtnäs 1600 AB (org. nr 556846-5867). I detta bolag fanns endast en fastighet som gjort det möjligt för bostadsrättsföreningen att bygga bostadsrätter. Detta medför en latent skatteskuld som endast utlöses om föreningen avyttrar fastigheten.

Enligt entreprenadkontrakt genomföres byggnadsprojekt som totalentreprenad av Hökerum Bygg AB, Boråsvägen 15 C, 523 27 Ulricehamn.

Då den slutliga kostnaden har redovisats på en extra stämma 2014-03-18, och före det att upplåtelse sker, är föreningen ej skyldig att hos Bolagsverket ställa den säkerhet för inbetalda insatser och ev. upplåtelseavgifter som omnämns i 4 kap 2 § 2p. Bostadsrättslagen samt 12 och 14 §§ bostadsrättsförordningen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Mörtnäs 1:600, Värmdö kommun
Adress	Annelundsstigen 3 (hus A), 5 (hus B), 7 (hus C), 139 36 Värmdö
Tomtyta	8 628 m ²
Bruksarea BRA i bostadsrätterna	3 299 m ²
Gemensam bruksarea ovan mark	ca 4 000 m ²
Byggnadens utformning:	56 st lägenheter i tre punkthus med fem våningar.

Gemensamma anordningar

Gemensamma VA-serviser samt VA-system.
Tv-mottagning via bredbandsleverantör.

Gemensamma utrymmen

I källaren på hus B finns gemensamma utrymmen, det är två övernattningsrum, ett hobbyrum och en relaxavdelning.

I gårdshus ryms cykelparkering samt miljöstation.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor
Planteringar
Körytor
Handikappsparkering

Parkering

Inom fastigheten kommer 71 stycken parkeringsmöjligheter att finnas tillgängliga att hyra, varav 11 stycken i carport. Läs mer under rubriken Gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer ingå i blivande gemensamhetsanläggningen Mörtnäs GA:20 gällande parkeringar. Fastigheterna Mörtnäs 1:600 bildar tillsammans med Mörtnäs 1:745 gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen består av parkeringsplatser, carport / bullerplank, belysning, elmätarskåp och grönytor.

Bostadsrätternas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, är belägna i hus B och C.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongsulor.
Bärande stommar:	Betongelement.
Fasader:	Betongelement med putsliknande struktur.
Innerväggar:	Gips på stålreglar
Mellanbjälklag:	Håldäcksbjälklag.
Yttertak:	Takpapp
Invändiga trappor:	Betongtrappor.
Entrédörrar:	Aluminiumdörrar.
Tamburdörrar:	Ljudklassade eklaminerade ståldörrar.
Fönster:	Trä och aluminium U-värden för fönster uppfyller byggnorm.
Värmesystem:	Fjärrvärme / återvärme frånluft och värmepump.
Ventilation:	Frånluft via kök och badrum med återvinning. Tilluft via ventiler i fasad/fönster.
Hiss:	Personhiss.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	
Alirum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten
Sovrum	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Fönsterbänkar kalksten, garderober
Kök	Parkett	Vitmålade väggar/tapet	Vitmålat	Spis, kyl/frys, diskmaskin
Badrum	Klinker	Kakel	Vitmålat	Wc, tvättställ, dusch, tvättmaskin, torktumlare och golvvärme

Övrigt

Jordfelsbrytare, telefon- och tv- uttag i samtliga lägenheter, samt uttag för bredband. Lägenhetsförråd finnes till varje lägenhet.

Lägenheterna förbereds för Individuell varmvattenmätning.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.
Byggsförsäkring tecknad.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Offererad köpeskilling för föreningens fastighet och nybyggnadskostnader (inkl mervärdesskatt och lagfartskostnader samt kostnader för föreningsbildande, säkerheter och ekonomisk plan, garage etc)	138 057 000 kr
Oförutsett/kassareserv	100 000 kr
<u>Summa kronor</u>	<u>138 157 000 kr</u>
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för bostadsdelen	45 200 000 kr
Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till för garagedelen	270 000 kr

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långgivare	Belopp	Säkerhet	Bindningstid	Ränta*	Tidpunkt för omsättn av ränta
	tkr			%	
Nytt lån	14 300 000	Pantbrev	1 år	2,83%	ej fastställd
Nytt lån	14 300 000	Pantbrev	3 år	3,28%	ej fastställd
Nytt lån	14 287 000	Pantbrev	5 år	3,99%	ej fastställd
		Snittränta samtliga lån:		3,37%	
Summa lån	42 887 000				
Insatser	95 270 000				
<u>Summa finansiering</u>	<u>138 157 000</u>				

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER, ÅR 1

<i>Kapitalkostnader</i>		
Räntekostnader	1 443 000 kr	
Avskrivningar**	341 000 kr	1 784 000 kr
<hr/>		
<i>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</i>		
Vattenförbrukning	218 000 kr	
Uppvärmning	297 000 kr	
Elförbrukning (*exkl hushållsel och uppvärmning)	36 000 kr	
Renhållning	86 000 kr	
Fastighetsskötsel, invändigt och utvändigt, trädgård snöröjning, etc	99 000 kr	736 000 kr
<hr/>		
<i>Underhåll</i>		
Löpande underhåll	82 000 kr	82 000 kr
<hr/>		
<i>Avsättningar</i>		
Avsättning enligt föreningens stadgar		
Föreningens fastighetsunderhåll		
0,3 % av taxvärdet	135 000 kr	135 000 kr
<hr/>		
<i>Administration</i>		
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)		
	10 000 kr	
Förvaltningen (arvode till förvaltare, etc)	48 000 kr	
Försäkringar	26 000 kr	84 000 kr
<hr/>		
Fastighetsskatt carportdel	3 000 kr	
Fastighetsavgift flerbostadshus***	- kr	3 000 kr
<hr/>		
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER		2 824 000 kr

* Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare kostnaden för hushållsel, kabeltv vilket i normalfallet beräknas till ca 6500 kr /år samt ombesörjer och bekostar inre underhåll och skötsel av egen "balkong alternativt uteplats eller terrass". Även hyra för eventuell p-plats tillkommer.

** Avskrivningarna förutsätts följa antagna amorteringsplaner enligt sidan 8.

*** Kommunal fastighetsavgift erläggs ej under åren 2015-2029. Från och med 2030 erläggs kommunal fastighetsavgift med 1210:- /lgh. Entreprenören svarar för kostnaden för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Årsavgifter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal. Andelstalen avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

2 631 600 kr

Övriga intäkter

Hyra lokal inklusive fastighetsskatt

Intäkt 2 st uthyrningsrum 100 nätter

100 kr /natt 10 000 kr

Hyra carport

11 st platser vilka upplåts med hyresrätt

350 kr /månad 46 200 kr

Hyra parkering

60 st platser vilka upplåts med hyresrätt

250 kr /månad 180 000 kr 236 200 kr

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**2 867 800 kr****BERÄKNAD VINST/KOSTNADESRESERV ÅR 1*****43 800 kr**

* Del av kostnadsreserven kan komma att utnyttjas för att räntesäkra delar av finansieringen redan under byggtiden samt för den fastighetsskatt föreningen debiteras under värdeåret.

Kapitalkostnader och amorteringsplan, år 1-3

År	Ränta kkr	Avskriv- ningar** kkr	Summa kapital- kostnader	Amor- tering kkr
1	1445	341	1786	341
2	1434	352	1786	352
3	1422	364	1786	364

Samtliga belopp är angivna i löpande priser
Enligt 50-årig serieplan (progressiv)

** Enligt nu gällande avskrivningsregler är det oklart om progressiv avskrivning kommer att accepteras.

Det medför att avskrivningen kan bli betydligt större redan första året. Större avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt underskott som dock inte har någon påverkan på föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte årsavgiften.

NyckeltalBelåning per m² år 113 000 kr per m² lghDriftkostnad inkl. avsättningar per m²314 kr per m² lghTotalkostnad per m²41 848 kr per m² lgh

F. REDOVISNING AV LÄGENHETER UPPLÅTNA MED BOSTADSRÄTT

Lgh-nummer / våning	Rok	Area m2 BOA c:a	Insats kr	Lägenhetsbeskrivning	Månadsavgift inkl avs kr*	Årsavgift inkl avs kr	Andelstal
HUS A							
111/1	3	73	1 780 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
112/1	3	73	1 720 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
113/1	2	53	1 300 000 kr	2RoKBtBaF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
114/1	1,5	41	1 050 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
121/2	4	85	2 200 000 kr	4RoKBtBaKIF	5 300 kr	63 600 kr	2,417%
122/2	3	73	1 900 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
123/2	2	53	1 440 000 kr	2RoKBtBaF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
124/2	1,5	41	1 160 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
131/3	4	85	2 380 000 kr	4RoKBtBaKIF	5 300 kr	63 600 kr	2,417%
132/3	3	73	2 080 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
133/3	2	53	1 590 000 kr	2RoKBtBaF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
134/3	1,5	41	1 290 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
141/4	4	85	2 430 000 kr	4RoKBtBaKIF	5 300 kr	63 600 kr	2,417%
142/4	3	73	2 130 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
143/4	2	53	1 640 000 kr	2RoKBtBaF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
144/4	1,5	41	1 320 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
151/5	3	76	2 640 000 kr	3RoKBtTKIF	4 700 kr	56 400 kr	2,143%
152/5	2	55	1 920 000 kr	2RoKBtTKIF	3 750 kr	45 000 kr	1,710%
HUS B							
211/1	3	73	1 780 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
212/1	3	73	1 720 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
213/1	2	53	1 330 000 kr	2RoKBtBaF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
214/1	1,5	41	1 030 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
221/2	4	85	2 200 000 kr	4RoKBtBaKIF	5 300 kr	63 600 kr	2,417%
222/2	3	73	1 900 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
223/2	2	53	1 450 000 kr	2RoKBtBaF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
224/2	1,5	41	1 140 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
231/3	4	85	2 380 000 kr	4RoKBtBaKIF	5 300 kr	63 600 kr	2,417%
232/3	3	73	2 080 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
233/3	2	53	1 620 000 kr	2RoKBtBaF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
234/3	1,5	41	1 270 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
241/4	4	85	2 430 000 kr	4RoKBtBaKIF	5 300 kr	63 600 kr	2,417%
242/4	3	73	2 130 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
243/4	2	53	1 670 000 kr	2RoKBtBaF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
244/4	1,5	41	1 300 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
251/5	3	76	2 640 000 kr	3RoKBtTKIF	4 700 kr	56 400 kr	2,143%
252/5	2	55	1 920 000 kr	2RoKBtTKIF	3 750 kr	45 000 kr	1,710%

Ba= Balkong, R= rum, K= kök, Bt= bad med tvättutrustning, B=Bad utan tvättutrustning,
WC=wc, F= förråd, Kl= klädkammare, T=terrass, U=uteplats

2014032805037

Lgh-nummer / våning	Rok	Area m2 BOA c:a	Insats kr	Lägenhets-beskrivning	Månadsavgift inkl avs kr*	Årsavgift inkl avs kr	Andelstal
HUS:G							
312/1	3	73	1 770 000 kr	3RoKBtUKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
313/1	2	53	1 380 000 kr	2RoKBtUF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
314/1	1,5	41	1 100 000 kr	1,5RoKBtUF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
321/2	1,5	44	1 270 000 kr	1,5RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,436%
322/2	3	73	1 900 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
323/2	2	53	1 480 000 kr	2RoKBtBaF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
324/2	1,5	41	1 190 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
325/2	1,5	38	1 070 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 800 kr	33 600 kr	1,277%
331/3	1,5	44	1 400 000 kr	1,5RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,436%
332/3	3	73	2 080 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
333/3	2	53	1 650 000 kr	2RoKBtBaF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
334/3	1,5	41	1 320 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
335/3	1,5	38	1 200 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 800 kr	33 600 kr	1,277%
341/4	1,5	44	1 430 000 kr	1,5RoKBtBaF	3 150 kr	37 800 kr	1,436%
342/4	3	73	2 130 000 kr	3RoKBtBaKIF	4 650 kr	55 800 kr	2,120%
343/4	2	53	1 700 000 kr	2RoKBtBaF	3 650 kr	43 800 kr	1,664%
344/4	1,5	41	1 350 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 950 kr	35 400 kr	1,345%
345/4	1,5	38	1 230 000 kr	1,5RoKBtBaF	2 800 kr	33 600 kr	1,277%
351/5	3	76	2 740 000 kr	3RoKBtTKIF	4 700 kr	56 400 kr	2,143%
352/5	2	55	1 920 000 kr	2RoKBtTKIF	3 750 kr	45 000 kr	1,710%
		3299	95 270 000 kr		219 300 kr	2 631 600 kr	100,000%

Ba= Balkong, R= rum, K= kök, Bt= bad med tvättutrustning, B=Bad utan tvättutrustning,
WC=wc, F= förråd, Kl= klädkammare, T=terrass, U=uteplats

G. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande priser År 1 2 3 4 5 6 11
(avser prisläget 2013)

Kostnader

Samtliga kostnader avser kkr om inte annat anges

<i>Kapital kostnader</i>	kkkr	1 786	1 786	1 786	1 786	1 786	1 786	1 786
- varav räntor	kkkr	1 445	1 434	1 422	1 411	1 399	1 388	1 330
- varav amorteringar/avskrivningar	kkkr	341	352	364	375	387	398	456

<i>Driftkostnader*</i>	kkkr	736	751	766	781	797	813	897
------------------------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

<i>Avsättningar</i>	kkkr	135	135	135	135	135	135	135
---------------------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

<i>Underhåll*</i>	kkkr	82	84	85	87	89	91	100
-------------------	------	----	----	----	----	----	----	-----

Övriga kostnader

- fastighetsavgift	kkkr	0	0	0	0	0	0	0
- fastighetsskatt för carport	kkkr	3	3	3	3	3	3	3
<i>Administration</i>	kkkr	84	86	87	89	91	93	102

Intäkter och beräkning av erforderliga årsavgifter

<i>Erf. årsavgifter (exkl kostnadsreserv)*</i>	kkkr	2 587	2 600	2 614	2 627	2 642	2 656	2 733
--	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

<i>Ber. årsavgifter enligt ekonomiskplan</i>	kkkr	2 632						
--	------	-------	--	--	--	--	--	--

<i>Erf. årsavgifter kr per m2 lgh</i>	kr/m2	784	788	792	796	801	805	828
---------------------------------------	-------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

<i>Ber. årsavgifter kr per m2 enl. ekonomiskplan (inkl kostnadsreserv)</i>	kr/m2	798						
--	-------	-----	--	--	--	--	--	--

<i>Övriga intäkter*</i>	kkkr	236	241	246	251	256	261	288
-------------------------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Räntetagande 3,37% motsv snitträntan enligt ekonomiskplan

Inflationstagande 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00% 2,00%

* Kostnadsutvecklingen för poster markerade med * förutsätts följa inflationen

H. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande priser (avser prisläget 2013)			År	1	2	3	4	5	6	11
Erfoderlig. Årsavgift (exkl kostnadsreserv) (Belopp i kr/m2 lgh)										
Antagen inflationsnivå och	2,00%									
1. Antagen räntenivå	3,37%	kr/m2	784	788	792	796	801	805	828	
2. Antagen räntenivå + 1%	totalt 4,37%	kr/m2	888	892	896	900	904	909	932	
3. Antagen räntenivå + 2%	totalt 5,37%	kr/m2	997	1 001	1 005	1 009	1 014	1 018	1 041	
4. Antagen räntenivå + 3%	totalt 6,37%	kr/m2	1 111	1 115	1 120	1 124	1 128	1 132	1 156	
Antagen räntenivå	3,37%									
	infl.nivå 2%		784	788	792	796	801	805	828	
5. Antagen inflationsnivå + 1%	totalt 3%	kr/m2	784	790	797	803	810	816	854	
6. Antagen inflationsnivå + 2%	totalt 4%	kr/m2	784	792	801	809	818	828	881	
7. Antagen inflationsnivå + 3%	totalt 5%	kr/m2	784	794	805	816	828	840	911	

Ovanstående belopp avser kr/m2 lgh och år

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå

3,37% motsv snitträntan enligt ekonomiskplan

Antagen inflationsnivå

2,00%


I. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt stadgarna angivna grunder. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra kostnader än de ovan redovisade (bortsett från hushållsel, tv, bredband, telefoni och ev hyra p-plats som ej ingår i månadsavgiften) utgår icke vara sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar.
5. En tolfedel av årsavgiften erläggs i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.
6. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån.
7. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Ulricehamn datum 2014-03-25

BRF Lunden 1 i Mörtnäs Hagar


.....
(Mikael Andersson)


.....
(Peter Hjert)


.....
(Per Öberg)

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 Lunden 1 i Mörtnäs Hagar**, Värmdö kommun, med org. nr 769625-8271, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens framtida 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.

På grund av den företagna granskningen, anser jag att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder och att planen framstår som hållbar på sikt.

Till grund för denna bedömning ligger att fastighetsaffären, mm, genomförs i enlighet med de förutsättningar och villkor som anges i den ekonomiska planen.

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

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

- Registreringsbevis för Brf.
- Registreringsbevis för Hökerum Förvaltning 8 AB och Värmdö Mörtnäs 1 600 AB.
- Stadgar, reg. 130131.
- Protokoll konstituerande stämma, dat 130122.
- Totalentreprenadkontrakt, inkl. garanti osålda lgh, Hökerum Bygg AB, dat 130917.
- Avtal om överlåtelse av aktier, inkl. bilagor, dat 131210.
- Protokoll från extra stämma redovisande slutkostnaden för projektet, dat 140318.
- Borgensförbindelse avs. kvarstående arbeten, dat 140318.
- Låneoffert avs. slutfinansiering, Swedbank AB, dat 140311.
- Ritningar enl. Ritningsförteckning, Arkitekthuset, dat 130917.
- Beräkning taxeringsvärde, dat 140314.
- Bofaktabroschyr, hus 1 och 2 resp. hus 3.

Källered 2014-03-27



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

INTYG

EKONOMISK PLAN



Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap. 1-3§ bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Lunden 1 i Mörtån Hagar, organisationsnummer 769625-8271 daterad 2014-03-25, 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 planen framstår som hållbar. Den ekonomiska planen uppfyller enligt min uppfattning förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5§, för registrering.

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

Det är föreningens styrelse som ansvarar för riktigheten i lämnade uppgifter i planen. En garanti avseende osålda lägenheter lämnats av entreprenören Hökerum Bygg AB.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Registreringsbevis Bolagsverket	2013-01-31
Stadgar	2013-01-31
Protokoll konstituerande stämma	2013-01-22
Protokoll styrelsemöte 1	2013-01-22
Exploateringsavtal Värmdö kommun resp Frentab Fastighet AB	2011-01-18
Totalentreprenadkontrakt Hökerum Bygg AB	2013-09-17
Avtal om överlåtelse av aktier, resultat o balansräkning, skuldebrev	2013-12-10
Registreringsbevis Bolagsverket, Värmdö Mörtån 1600 AB	2013-12-13
Registreringsbevis Bolagsverket, Hökerum Bygghärad 8 AB	2012-02-13
Offert om lån, kort- och långfristig finansiering, Swedbank AB	2014-03-11
Beräknat taxeringsvärde - Hyreshus 2013-2015	2014-03-14
Protokoll extra stämma, redovisning av slutlig kostnad	2014-03-18
Borgensförbindelse för resterande arbeten utställd av Moderbolaget	2014-03-18
Bofaktabroschyr med beskrivning, lghredovisning o planlösningar	2013-06

Alingsås den 2014-03-26

Östen Strandberg
Fastighetsekonomi Brodalen AB
(Av Boverket förordnad intygsgivare av ekonomiska planer)

