

Ekonomisk plan för BRF TROLLSLÄNDAN ÖJERSJÖ

Partille kommun

ORG NR 769640-6995

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Nyckeltal per m ² boarea	5
E. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell: redovisning av andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter, etc	8-9
G. Ekonomisk prognos	10
H. Känslighetsanalys	11
I. Avskrivningsplan	12
J. Särskilda förhållanden	13
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen, som registrerats hos Bolagsverket 2021-12-20, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt/aktieöverlåtelseavtal, på entreprenadavtal samt övriga kostnader enligt bygg- och projektledningsavtal.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas i september 2023, dock tidigast då den ekonomiska planen blivit registrerad.

Inflyttning sker i oktober 2023.

Bostadsrättsföreningen avser att bli ett äkta bostadsföretag, dvs. en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Anskaffningskostnaden är slutgiltig och fastställd till belopp enligt denna ekonomiska plan. Efter det att den ekonomiska planen har registrerats hos Bolagsverket, kommer upplåtelser att ske. Därefter kommer upplåtelseavtal tecknas och återstående insats betalas av köpare i samband med inflyttning.

Bostadsrättsföreningens skattemässiga fastighetsvärde fördelas enligt följande:

Mark: 49 500 000kr

Byggnad: 67 670 000 kr

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i augusti månad 2023.

Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad där bostadsrättsföreningen är beställare.

Bygglov är beviljat av Partille kommun.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna av Studor Holding AB genom ett köp av bolag som har fastigheterna och en kassa på 25.000 kr som enda tillgång. Skulle bostadsrättsföreningen i framtiden upphöra med all verksamhet och avyttra fastigheten uppkommer skatt till följd av tidigare aktieförvärv.

Studor Holding AB och Studor Projektutveckling AB svarar solidariskt efter tillträdesdag för de årsavgifter som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter, dock senast dagen för utbetalning av den slutgiltiga finansieringen, förvärvar Studor Projektutveckling AB/Studor Holding AB, eller annat bolag i dennes koncern de osålda lägenheterna.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott till bostadsrättshavare som omnämns i 5 kap 5 § 2 p bostadsrättslagen, har lämnats genom Gar-Bo.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Partille Öjersjö 6:745
Adress:	Hossabergsvägen 30 och 32, 433 52 Öjersjö
Tomternas areal:	2027 m ²
Lägenhetsarea:	1836 m ² BOA (Enligt svensk standard SS21054:2020). Mätning på ritning.
Antal bostadslägenheter:	24 stycken
Antal lokaler:	0
Nybyggnadsår	2023
Värdeår	Kommer att sättas till 2023 vid kommande taxering
Tomtmark, parkering och förråd:	Gemensam tomtmark med trädgård och parkering. Lägenheter i bottenvåning har uteplats på upplåten mark. Utvändigt förråd om ca 5-7 m ² per lägenhet på gemensam tomtmark. Gemensamt barnvagnsrum på gården.
Balkonger:	Balkong ingår i upplåtelsen av respektive lägenhet.
Husens utformning:	2 st hus i 4 plan med 12 lägenheter per hus. Ett gemensamt trapphus per hus med hiss till samtliga lägenheter. Husen har ej källare eller vind.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Föreningen har abönnemang med kommunalt vatten och avlopp.
Värmeanläggning:	Bergvärmepump. 1 per huskropp. Apparatur i bottenvåning.
Sophantering:	Gemensam sophantering på tomtmark.
El:	Varje lägenhet har eget abönnemang för hushållsel. Föreningen har abönnemang för fastighetsel inkl. drift av bergvärmepump.
Entréer:	Varje lägenhet har egen entré från trapphus.
Låsanordning:	Assa 2002 eller liknande i lägenhetsdörr.
TV/Telefon/Bredband:	Varje huskropp har fiberanslutning till Telias fiber-nät. Internt i husen har föreningen ett datanät (koppar). Ett basutbud ingår i årsavgiften.
Parkering:	Markparkering i anslutning till husen. Avgift 500 kr/plats/månad. En bilplats per lägenhet.
Tomtmark:	Trädgårdstomt med gemensamma ytor och förråd. Marklägenheter har upplåten mark med uteplats.
Samfällighet:	Föreningens fastighet har del i 2 samfälligheter och 2 gemensamhetsanläggningar (Partille Öjersjö s:65, s:63, ga:171 och ga:169). På s:65 finns ga:171, parkering, gemensam med närliggande radhus/villor. På s:63 finns ga:169 med ett mindre naturområde/park

gemensamt med omkringliggande flerbostadshus och villor/radhus.
Kostnader för skötsel av dessa finns medräknade i den ekonomiska
planens driftkostnader.

Detaljplan: Laga kraft 2014-10-03

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning: Platta på mark.

Stomme: Platsgjutna betongbjälklag med stålpelare och bärande lägenhetsskiljande betongväggar. Utfackningsväggar av trä.

Ytterväggar: Isolerade trä-/stålregelväggar.

Lägenhetsskiljande väggar: Betongväggar.

Rumsskiljande väggar: Stålregelväggar, med gipsskivor.

Invändiga trappor: Prefabricerade betongtrappor.

Yttertak: Taktegel

Fasad: Målad träpanel

Lägenhetsdörrar: Högisolerande med hög säkerhet.

Fönster: Trä/aluminium

Terrasser: Betongplattor

Balkonger: Plattor av betong. Räcke av stål och trä.

Värme: Bergvärmepump. Radiatorer.

Ventilation: Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

Fiberanslutning: Till varje hus finns optisk fiber ansluten. Inom huset är draget ett kopparnätverk. Ett basutbud av bredbands- och TV-tjänster ingår i årsavgiften. Tjänster utöver basutbudet tecknas av lägenhetsinnehavaren.

Kortfattad rumsbeskrivning*

Rum	Golv	Väggar	Tak	Inrede
Hall	Klinker	Målat	Målat	Hatthylla, garderob
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksskåp, bänkskiva, diskho, kyl, frys, disk-maskin, spis, ugn, micro, fläktkåpa.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Garderober
WC/Bad	Klinker	Kakel	Målat	WC, spegel, tvättställ m kommod, överskåp, bänkskiva, tvättmaskin, torktumlare och duschvägg.

* Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

(kr)

Köpeskilling för föreningens fastighet (genom bolagsförvärv)	49 500 000
Total entreprenadkostnad inklusive moms	52 670 000
Byggherrekostnader enligt projekt- och bygglidningsavtal med Studor Projektutveckling AB (finansiering, projektledning, kontroll, besiktning, ansl. avg. mm samt säkerhet och garantier för projektets fullföljande)	15 000 000
Finansieringsreserv	100 000

Beräknad anskaffningskostnad, kr**117 270 000**

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar

D. NYCKELTAL PER M² BOSTADSAREA/BRUTTOAREA(kr/m² BOA) (kr/m² BTA)

Köpeskilling för föreningens fastighet (genom bolagsförvärv)	26 961	21 616
Total entreprenadkostnad inklusive moms	28 687	23 000
Byggherrekostnader enligt projekt- och bygglidningsavtal med Studor Projektutveckling AB	8 170	6 550
Finansieringsreserv	54	44
Summa	63 873	51 210

Kassaflöde år 1 56

Årsavgift 850



E. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas/har upptagits för fastighetens finansiering.

Vid slutlig placering av lånen, kan annan bindningstid och fördelning bli aktuell

Årliga kostnader avser kostnader år 1 efter placering av lån.

För avsättningar avser det dock år 1 efter respektive tillträdesdag.

Säkerhet för lånet är pantbrev.

Lån	Belopp (kr)	Kr/m ² BOA	Bundet	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad *) (kr)
Lån	20 000 000		2 år**)	2,55	510 000	250 000	760 000
Lån					0		0
Lån	5 000 000		5	4,50	225 000		225 000
					0		0
					0		0
Summa	25 000 000	13 617		2,94	735 000	250 000	985 000
Insatser	92 270 000	50 256					
Summa Finansiering	117 270 000						
Summa Nettokapitalkostnad år 1				varav amortering	250 000	985 000	

*) Utöver detta belopp tillkommer de årliga avskrivningarna som är beräknade som 1% av byggnadsvärdet 67670000 kr.

Avskrivningsmetod K2.

Amorteringen på 250 000 kr/år motsvarar 1% av lånebeloppet.

**Studor Projektutveckling AB har lämnat en räntegaranti på 2,55% under 2 år.

2023092700986

NettokapitalkostnadKr/m² BOANettokapitalkostnad enligt föregående sida **985 000** 536**Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll
min 0,2% av taxeringsvärde **102 000** 56**Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Fastighetsskötsel	50 000	27
Ekonomisk förvaltning	50 000	27
Teknisk förvaltning	20 000	11
Reparation och underhåll	28 000	15
Arvode till styrelse och revisorer	15 000	8
Föreningens administration	4 000	2
Vattenförbrukning	70 000	38
Uppvärmning/elförbrukning	120 000	65
Renhållning	50 000	27
Snöröjning och sandning	20 000	11
Sotning	0	0
Städning	35 000	19
Trädgårdsskötsel	30 000	16
Försäkringar	40 000	22
Kabel-TV	74 592	41
Diverse/reserv	10 000	5
	0	0
Summa Driftskostnader*, kr	616 592	336

Övriga kostnader**Summa beräknade årliga kostnader** **1 703 592** **928**

Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift under de första 15 åren efter fastställt värdeår.
Taxeringsvärde är ej fastställt. Beräknas uppgå till 50 600 000 kr fördelat på Mark: 9 600 000 kr och Byggnad: 41 000 000 kr.
Kommunal fastighetsavgift 2023 beräknas till 1589 kr/lgh efter avgiftsbefrielse enligt ovan.

Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget abonnemang för hushållsel. Ett basutbud för bredbandstjänster och TV-kanaler ingår i avgiften.
Kostnaden för hushållsel beräknas till ca 500 kr/mån/lgh för en normalförbrukning.
Kostnaden för utökat bredband och TV, utöver basutbud, varierar efter utbud och individuellt valda abonnemang.
Parkeringsplats kan hyras och en kostnad om 500kr/plats och månad tillkommer i sådana fall.

*) Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husets utformning och föreningens belägenhet, storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

		Kr/m ² BOA
Årsavgifter		850
Parkeringsavgifter	24 st x 500 kr/mån x 12 mån	
		144 000
Summa beräknade årliga intäkter		1 704 600

2023092700988

RS *DS*

Tabell
Lägenhetsredovisning

Lgh typ	Lgh nr	Lgh area (m ²)	Lägenhetsbeskrivning			Andelstal (%)	Insats (kr)	Uppl. Avg. (kr)	Summa insats o uppl.avg	Arsavgift (kr)	Mån.avg. (kr)
			ROK	Balkong	Terrass						
3 rok	A1001	82	3		x	4,4662	3 995 000		3 995 000	69 700	5 808
2 rok	A1002	57	2		x	3,1046	2 895 000		2 895 000	48 450	4 038
3 rok	A1003	78	3		x	4,2484	3 895 000		3 895 000	66 300	5 525
3 rok	A1101	82	3	x		4,4662	3 995 000		3 995 000	69 700	5 808
2 rok	A1102	63	2	x		3,4314	3 095 000		3 095 000	53 550	4 463
4 rok	A1103	96	4	x		5,2288	4 795 000		4 795 000	81 600	6 800
3 rok	A1201	82	3	x		4,4662	3 995 000		3 995 000	69 700	5 808
2 rok	A1202	63	2	x		3,4314	3 195 000		3 195 000	53 550	4 463
4 rok	A1203	96	4	x		5,2288	4 895 000		4 895 000	81 600	6 800
3 rok	A1301	80	3	x		4,3573	3 995 000		3 995 000	68 000	5 667
2 rok	A1302	63	2	x		3,4314	3 315 000		3 315 000	53 550	4 463
3 rok	A1303	76	3	x		4,1394	3 995 000		3 995 000	64 600	5 383
3 rok	B1001	82	3		x	4,4662	3 995 000		3 995 000	69 700	5 808
2 rok	B1002	57	2		x	3,1046	2 845 000		2 845 000	48 450	4 038
3 rok	B1003	78	3		x	4,2484	3 995 000		3 995 000	66 300	5 525
3 rok	B1101	82	3	x		4,4662	3 995 000		3 995 000	69 700	5 808
2 rok	B1102	63	2	x		3,4314	3 095 000		3 095 000	53 550	4 463
4 rok	B1103	96	4	x		5,2288	4 895 000		4 895 000	81 600	6 800
3 rok	B1201	82	3	x		4,4662	3 995 000		3 995 000	69 700	5 808
2 rok	B1202	63	2	x		3,4314	3 195 000		3 195 000	53 550	4 463
4 rok	B1203	96	4	x		5,2288	4 895 000		4 895 000	81 600	6 800
3 rok	B1301	80	3	x		4,3573	3 995 000		3 995 000	68 000	5 667
2 rok	B1302	63	2	x		3,4314	3 315 000		3 315 000	53 550	4 463
3 rok	B1303	76	3	x		4,1394	3 995 000		3 995 000	64 600	5 383
SUMMA		1836				100,0000	92 270 000	0	92 270 000	1 560 600	130 050

Lägenhetsarea BOA enligt svensk standard SS21054:2020

Utöver årsavgiften tillkommer kostnaden för eget abonnemang av el till hushållsel

Ett basutbud av bredbands-, TV- & telefons tjänster ingår i avgiften.

Eventuella tjänster utöver basutbudet betalas av respektive medlem

Parkeringsplats kan hyras och en kostnad tillkommer i sådana fall.

G. EKONOMISK PROGNOIS

Ar		1	2	3	4	5	6	11	16
Intäkter									
Årsavgifter/m2		850	867	884	902	920	938	1 036	1 144
Årsavgifter	2 % ökn	1 560 600	1 591 812	1 623 648	1 656 121	1 689 244	1 723 029	1 902 363	2 100 362
Parkering	2 % ökn	144 000	146 880	149 818	152 814	155 870	158 988	175 535	193 805
Fast-skatt lok.hyra	0 % ökn	0	0	0	0	0	0	0	0
Ränteintäkt	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa		1 704 600	1 738 692	1 773 466	1 808 935	1 845 114	1 882 016	2 077 898	2 294 167
Kostnader									
Räntekostnader ^{***)}	2,94 %	735 000	727 650	720 300	712 950	705 600	698 250	661 500	624 750
Avskrivning enl plan	%	676 700	676 700	676 700	676 700	676 700	676 700	676 700	676 700
Avsättningar	2 % ökn	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 337	137 279
Fastighetskatt		0	0	0	0	0	0	0	51 326
Driftskostnader	2 % ökn	616 592	628 924	641 502	654 332	667 419	680 767	751 622	829 852
Summa		2 130 292	2 137 314	2 144 623	2 152 226	2 160 127	2 168 334	2 214 160	2 319 906
Resultat^{*)}		-425 692	-398 622	-371 157	-343 290	-315 013	-286 317	-136 262	-25 739
Ack resultat		-425 692	-824 314	-1 195 471	-1 538 762	-1 853 775	-2 140 092	-3 125 999	-3 378 052
Återf. avsättning		102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 337	137 279
Återf. avskrivn.		676 700	676 700	676 700	676 700	676 700	676 700	676 700	676 700
Amort.	1,00 %	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Extra amortering									
Betalningsnetto		103 008	132 118	161 664	191 653	222 095	252 999	414 776	538 239
Kassa		203 008	335 126	486 790	688 442	910 537	1 163 536	2 908 910	5 450 355
Taxeringsvärde^{**) 2 % ökn}		50 600 000	51 612 000	52 644 240	53 697 125	54 771 067	55 866 489	61 681 118	68 100 938
varv bostäder		50 600 000	51 612 000	52 644 240	53 697 125	54 771 067	55 866 489	61 681 118	68 100 938
lokaler		0	0	0	0	0	0	0	0
Fast-avg. bost	%	0	0	0	0	0	0	0	51 326
Fast-skatt lok	%	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum fast-avgift/skatt		0	0	0	0	0	0	0	51 326

^{*)}Negativt resultat uppkommer eftersom att inte hela avskrivningen ingår i årsavgiften. Detta påverkar dock ej föreningens likviditet.

^{**) Taxeringsvärde är beräknat. Fastighetsavgift 1589 kr/igh år 1 uppräknas med inflationen. Avgiftsbefrielse de första 15 åren.}

^{***)}För eventuellt ökade räntekostnader efter år 2 hänvisas till Känslighetsanalysen punkt H

H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift om: (kr/m ²)								
Antagen inflationsnivå och								
1 Antagen räntenivå	850	867	884	902	920	938	1036	1144
2 Antagen räntenivå + 1%	986	1 007	1 029	1 050	1 072	1 095	1 212	1 340
3 Antagen räntenivå + 2%	1 122	1 143	1 165	1 186	1 208	1 231	1 349	1 476
4 Antagen räntenivå + 3%	1 258	1 280	1 301	1 323	1 345	1 367	1 485	1 613
5 Antagen räntenivå - 1%	714	735	756	778	800	822	940	1 068
Antagen räntenivå och								
6 Antagen inflationsnivå + 1%	850	870	891	913	935	957	1 078	1 215
7 Antagen inflationsnivå + 2%	850	874	898	923	949	976	1 124	1 297

Analysens beräkningar vad avser räntenivåer, utgår från kända förhållanden vid tidpunkten för när den ekonomiska planen upprättats.

Ändringar av låneräntor som inträffar under perioden visas således inte i känslighetsanalysen.

Analysens beräkningar vad avser inflationsnivåer utgår från att summan av föreningens driftkostnader förändras med angiven inflationsprocent som är konstant under perioden.

Effekten av en ändrad ränta och inflation beskrivs ovan. Årsavgiften behöver inte nödvändigtvis ändras med motsvarande belopp.

Brf Trollsländan Öjersjö

Avskrivningsplan från och med 2024. Metod K2

Avskrivningsunderlag
67 670 000

Avskrivningsunderlag består av :

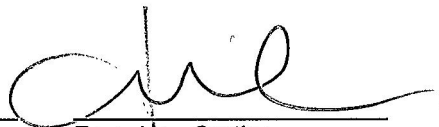

Totalentreprenad	52 670 000
Byggherrekostnader	15 000 000
Summa	<u>67 670 000</u>

<u>Ar</u>	Ar	Procent	Årlig avskrivning	Ack. Avskrivning	Utg. Rest.v.
1	2024	1,00%	676 700	0	67 670 000
100	2123	1,00%	676 700	67 670 000	66 993 300
					0

J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Eget abonnemang för hushållsel och eventuella utökade bredbands-, telefoni- och kabel-TV-tjänster, utöver basutbud, tillkommer. Parkeringsplats kan hyras och en kostnad tillkommer i sådana fall. 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, balkonger, uteplatser och upplåten trädgård i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.
8. Bostadsrättshavare skall ha hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Partille 2023-09-26


Robert Käll Francisco Cortina


Nina Falk Danauskis

Sköldeberg FastighetsVärdering

2023092700996

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2023-09-26 för **Bostadsrättsföreningen Trollsländan Öjersjö** (769640-6995) i Partille kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens hus har besökts av undertecknad 2023-09-19

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

Intyget avser en slutlig anskaffningskostnad.

Exploatören har garanterat projektrisken för osålda lägenheter, genom förvärv av osålda lägenheter vid slutfinansieringen eller godkänd slutbesiktning.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos försäkringsbolaget If.

Underlaget för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg 2023-09-26


Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag vid granskning av den ekonomiska planen för brf Trollsländan Öjersjö, Partille

2023092700997

Handling	Upprättare	Datum
Granskningsbeställning	Brf Trollsländan Öjersjö	2023-09-07
Stadgar	Brf, stämma	2022-08-15
Protokoll	Brf, stämma, extra	2022-08-15
Registreringsbevis	Bolagsverket	2023-03-20
Fastighetsdatautdrag	Metria	2023-09-13
Detaljplan	Partille kommun	2014-09-02
Bygglov och marklov Öjersjö 6:744-745	Partille kommun	2021-05-28
Ritningar, bostadshus	STUDOR	2021-03-22
Ritningar, komplementbyggnader	STUDOR	2021-03-09
Markplaneringsritning	Susan T Dahllöf	2021-04-14
Nybyggnadskarta	Susan T Dahllöf	2020-10-28
Taxeringsvärdesberäkning	SKV hemsida AFT 2022-24	2023-09-12
Köpebrev	Studor Villor AB / Studor Trollsländan AB	2023-09-06
Transportköp	Studor Trollsländan AB / Brf Trollsländan	2023-09-08
Avtal om projekt- och byggledning med betalningsplan	Brf / Studor Projektutveckling och Studor Holding AB	2022-08-25
Aktieöverlåtelseavtal med proforma balansräkning Studor Trollsländan AB	Brf / Studor Holding AB	2023-09-07
Entreprenadavtal, ABT06, mark	Brf / Studor Entreprenad AB	2022-08-15
Entreprenadavtal, ABT06, byggnad	Brf / Majvik Bygg AB	2021-12-22
Förbesiktning, Bilaga bygg, Brf Trollsländan	Studor AB / Majvik Bygg	2023-08-31--09-01
Förbesiktning, Bilaga Fb1-rör	Vcon VVS-konsult	2023-08-31
Förbesiktning, Bilaga , Fb1-luft	Vcon VVS-konsult	2023-08-31
Förbesiktning, Bilaga Fb1-el	Nova elkonsult AB	2023-08-31
Förbesiktning, Bilaga , Fb1-hiss	Nova elkonsult AB	2023-08-31
Slutbesiktning	Tyre'ns	2023-09-18
Avskrivningsplan	Brf Trollsländan Öjersjö	2024
Garantiutfästelse osålda lägenheter	Studor Projektutveckling AB	2022-08-23
Skuldebrev, 2 st	Studor AB / Brf Trollsländan Öjersjö	2023-09-22
Räntegaranti	Studor Projektutveckling AB	2023-09-06
Mejl om vattenavgifter i Partille	Studor	2022-08-25

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Trollsländan Öjersjö**, org.nr. 769640–6995, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

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

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då platsbesök med fotografering har utförts av den andre intygsgivaren den 19 september 2023.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är den slutliga. Slutbesiktning har ägt rum den 18 september 2023.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 26/9 2023



Björn Sahlén

Wählins Advokater AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamheten omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2023-09-07
Stadgar	Brf	2022-10-13, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2023-09-14
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2023-09-14
Aktieöverlåtelseavtal	Studor Holding AB / Brf	2023-09-07
Köpebrev	Studor Villor AB / Studor Trollsländan AB	2023-09-06
Transportköpeavtal	Studor Trollsländan AB / Brf	2023-09-08
Entreprenadavtal	Brf / Studor Entreprenad AB	2022-08-15
Projekt- och byggledningsavtal	Brf / Studor Projektutveckling AB	2023-04-01
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2023-09-12
Bygglov och marklov	Partille kommun	2021-05-28
Startbesked	Partille kommun	2021-06-22
Nybyggnadskarta	Studor Villor AB	2020-10-28
Karta markplanering	Susan T Dahllöf	2021-04-14
Ritningar	Studor Villor AB	2021-03-22
Låneoffert	Swedbank	2023-09-05
Skuldebrev	Studor AB / Brf	2023-09-22
Skuldebrev	Studor AB / Brf	2023-09-22
Räntegaranti	Studor Projektutveckling AB	2023-09-06
Garantiutfästelse osålda lgh	Studor Projektutveckling AB	2022-08-23
Protokoll slutbesiktning	Pehter Hill, Tyréns	2023-09-18
Beräkning va-kostnad	Brf	2022-08-25