

2022102400263

BOLAGSVERKET

851 81 SUNDSVALL

**HANDLINGAR TILL ÄRENDE 566634/2022**

Översänder ekonomisk plan och intyg i original för registrering.

Med vänlig hälsning



Martin Dahllöf

# Ekonomisk plan för BRF SPINNAREN ÖJERSJÖ

## Partille kommun

ORG NR 769639-7376

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 <sup>2</sup> 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 2021-03-25, 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 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 oktober 2022, dock tidigast då den ekonomiska planen blivit registrerad.

Inflyttning sker i november 2022.

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

Anskaffningskostnaden är preliminär. En extra stämma kommer att hållas i anslutning till slutbesiktning. Vid denna stämma kommer den slutliga anskaffningskostnaden för projektet presenteras. 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: 50 865 000kr

Byggnad: 59 275 000 kr

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2022.

Byggnadsprojektet har genomförts som en totalentreprenad där bostadsrättsföreningen är beställare.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheterna av Studor Holding AB genom ett köp av bolag som har fastigheterna och en kassa på 50.000 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 6:744
Adress:	Långekärsvägen 4 och 6, 433 52 Öjersjö
Tomternas areal:	2261 m <sup>2</sup>
Lägenhetsarea:	1836 m <sup>2</sup> BOA (Enligt svensk standard SS21054:2020). Mätning på ritning.
Antal bostadslägenheter:	24 stycken
Antal lokaler:	0
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 <sup>2</sup> 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 abonnemang med kommunalt vatten och avlopp.
Värmeanläggning:	Bergvärmepump. 1 per huskropp. Apparatur i bottenvåning.
Sophantering:	Gemensam sophantering på tomtmark.
El:	Varje lägenhet har eget abonnemang för hushållsel. Föreningen har abonnemang 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.
Servitut:	Servitutsavtal med rätt för annan bostadsrättsförening (Brf Rönnbäret Öjersjö) att avgiftsfritt ha 2 parkeringsplatser har tecknats.
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, flätkåpa.
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 FASTIGHETSFÖRÄRV**

(kr)

Köpeskilling för föreningens fastighet (genom bolagsförvärv)	50 865 000
Total entreprenadkostnad inklusive moms	51 625 000
Byggherrekostnader enligt projekt- och byggledningsavtal med Studor Projektutveckling AB (finansiering, projektledning, kontroll, besiktning, ansl. avg. mm samt säkerhet och garantier för projektets fullföljande)	7 650 000
Finansieringsreserv	100 000
<b>Beräknad anskaffningskostnad, kr</b>	<b>110 240 000</b>

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar

**D. NYCKELTAL PER M<sup>2</sup> BOSTADSAREA/BRUTTOAREA**(kr/m<sup>2</sup> BOA) (kr/m<sup>2</sup> BTA)

Köpeskilling för föreningens fastighet (genom bolagsförvärv)	27 704	22 212
Total entreprenadkostnad inklusive moms	28 118	22 544
Byggherrekostnader enligt projekt- och byggledningsavtal med Studor Projektutveckling AB	4 167	3 341
Finansieringsreserv	54	44
<b>Summa</b>	<b>60 044</b>	<b>48 140</b>
Kassaflöde år 1	55	
Årsavgift	732	

## 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 <sup>2</sup> BOA	Bundet	Räntesats (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad *) (kr)
Lån	17 000 000		2 år**)	1,50	255 000 0		255 000 0
Lån	8 500 000		3 månader	3,00	255 000 0 0	255 000	510 000 0 0
<b>Summa</b>	<b>25 500 000</b>	<b>13 889</b>		<b>2,00</b>	<b>510 000</b>	<b>255 000</b>	<b>765 000</b>
Insatser	84 740 000	46 155					
<b>Summa Finansiering</b>	<b>110 240 000</b>						
<b>Summa Nettokapitalkostnad år 1</b>				<b>varav amortering</b>	<b>255 000</b>	<b>255 000</b>	<b>765 000</b>

\*) Utöver detta belopp tillkommer de årliga avskrivningarna som är beräknade som 1% av byggnadsvärdet 59275000 kr. Avskrivningsmetod K2.

Amorteringen på 255 000 kr/år motsvarar 1% av lånebeloppet.

\*\*) Studor Projektutveckling AB har lämnat en räntegaranti på 1,5% under 2 år.

**Nettokapitalkostnad**Kr/m<sup>2</sup> BOANettokapitalkostnad enligt föregående sida **765 000** 417**Avsättningar**Avsättning till fastighetsunderhåll **102 000** 56  
min 0,2% av taxeringsvärde**Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall**

Fastighetsskötsel	50 000	27
Ekonomisk förvaltning	50 000	27
Teknisk förvaltning	25 000	14
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
<b>Summa Driftskostnader*, kr</b>	<b>621 592</b>	<b>339</b>

**Övriga kostnader****Summa beräknade årliga kostnader** **1 488 592** **811**

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 2022 beräknas till 1519 kr/lgh innan 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 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<sup>2</sup> BOA

Årsavgifter		1 343 952	732
Parkeringsavgifter	24 st x 500 kr/mån x 12 mån	144 000	
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>		<b>1 487 952</b>	

Tabell  
Lägenhetsredovisning

Lgh typ	Lgh nr	Lgh area (m <sup>2</sup> )	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	3 585 000		3 585 000	60 024	5 002
2 rok	A1002	57	2		x	3,1046	2 670 000		2 670 000	41 724	3 477
3 rok	A1003	78	3		x	4,2484	3 492 000		3 492 000	57 096	4 758
3 rok	A1101	82	3	x		4,4662	3 685 000		3 685 000	60 024	5 002
2 rok	A1102	63	2	x		3,4314	2 913 000		2 913 000	46 116	3 843
4 rok	A1103	96	4	x		5,2288	4 465 000		4 465 000	70 272	5 856
3 rok	A1201	82	3	x		4,4662	3 735 000		3 735 000	60 024	5 002
2 rok	A1202	63	2	x		3,4314	2 963 000		2 963 000	46 116	3 843
4 rok	A1203	96	4	x		5,2288	4 515 000		4 515 000	70 272	5 856
3 rok	A1301	80	3	x		4,3573	3 689 000		3 689 000	58 560	4 880
2 rok	A1302	63	2	x		3,4314	3 113 000		3 113 000	46 116	3 843
3 rok	A1303	76	3	x		4,1394	3 545 000		3 545 000	55 632	4 636
3 rok	B1001	82	3		x	4,4662	3 585 000		3 585 000	60 024	5 002
2 rok	B1002	57	2		x	3,1046	2 670 000		2 670 000	41 724	3 477
3 rok	B1003	78	3		x	4,2484	3 492 000		3 492 000	57 096	4 758
3 rok	B1101	82	3	x		4,4662	3 685 000		3 685 000	60 024	5 002
2 rok	B1102	63	2	x		3,4314	2 913 000		2 913 000	46 116	3 843
4 rok	B1103	96	4	x		5,2288	4 465 000		4 465 000	70 272	5 856
3 rok	B1201	82	3	x		4,4662	3 735 000		3 735 000	60 024	5 002
2 rok	B1202	63	2	x		3,4314	2 963 000		2 963 000	46 116	3 843
4 rok	B1203	96	4	x		5,2288	4 515 000		4 515 000	70 272	5 856
3 rok	B1301	80	3	x		4,3573	3 689 000		3 689 000	58 560	4 880
2 rok	B1302	63	2	x		3,4314	3 113 000		3 113 000	46 116	3 843
3 rok	B1303	76	3	x		4,1394	3 545 000		3 545 000	55 632	4 636
<b>SUMMA</b>		1836				100,0000	84 740 000	0	84 740 000	1 343 952	111 996

Lägenhetsarea BOA enligt svensk standard SS21054:2020

Utöver årsavgiften tillkommer kostnaden för eget abonnemang av el till hushållsel

Ett basutbud av bredbands-, TV- & telefontjänster 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
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter/m2	732	747	762	777	792	808	892	985
Årsavgifter	2 % ökn. 1 343 952	1 370 831	1 398 248	1 426 213	1 454 737	1 483 832	1 638 270	1 808 782
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
Räntelänt	0 % 0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>1 487 952</b>	<b>1 517 711</b>	<b>1 548 065</b>	<b>1 579 027</b>	<b>1 610 607</b>	<b>1 642 819</b>	<b>1 813 805</b>	<b>2 002 587</b>
<b>Kostnader</b>								
Räntekostnader	2,00 % 510 000	504 900	499 800	494 700	489 600	484 500	459 000	433 500
Avskrivning enl plan	% 592 750	592 750	592 750	592 750	592 750	592 750	592 750	592 750
Avsättningar	2 % ökn. 102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 337	137 279
Fastighetskost	0	0	0	0	0	0	0	49 065
Driftskostnader	2 % ökn. 621 592	634 024	646 704	659 638	672 831	686 288	757 717	836 581
<b>Summa</b>	<b>1 826 342</b>	<b>1 835 714</b>	<b>1 845 375</b>	<b>1 855 332</b>	<b>1 865 589</b>	<b>1 876 154</b>	<b>1 933 805</b>	<b>2 049 175</b>
<b>Resultat<sup>*)</sup></b>	<b>-338 390</b>	<b>-318 003</b>	<b>-297 310</b>	<b>-276 305</b>	<b>-254 982</b>	<b>-233 335</b>	<b>-119 999</b>	<b>-46 587</b>
<b>Ack resultat</b>	<b>-338 390</b>	<b>-656 393</b>	<b>-953 703</b>	<b>-1 230 008</b>	<b>-1 484 990</b>	<b>-1 718 325</b>	<b>-2 548 471</b>	<b>-2 833 951</b>
Återf. avsättning	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 337	137 279
Återf. avskrivn.	592 750	592 750	592 750	592 750	592 750	592 750	592 750	592 750
Amort.	-255 000	-255 000	-255 000	-255 000	-255 000	-255 000	-255 000	-255 000
Extra amortering								
<b>Betalningsnetto</b>	<b>101 360</b>	<b>123 787</b>	<b>146 561</b>	<b>169 688</b>	<b>193 176</b>	<b>217 031</b>	<b>342 088</b>	<b>428 442</b>
<b>Kassa</b>	<b>201 360</b>	<b>325 147</b>	<b>471 708</b>	<b>641 396</b>	<b>834 572</b>	<b>1 051 604</b>	<b>2 507 988</b>	<b>4 571 256</b>
<b>Taxeringsvärde<sup>**)</sup></b>	<b>50 600 000</b>	<b>51 612 000</b>	<b>52 644 240</b>	<b>53 697 125</b>	<b>54 771 067</b>	<b>55 866 489</b>	<b>61 681 118</b>	<b>68 100 938</b>
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	49 065
Fast-skatt lok	% 0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sum fast-avgift/skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49 065</b>

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

\*\*) Taxeringsvärde är beräknat. Fastighetsavgift 1519 kr/lgh år 1 uppräknas med inflationen. Avgiftsbefrielse de första 15 åren.

## H. KÄNSLIGHETSANALYS

	År							
	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift om: ( kr/m <sup>2</sup> )								
Antagen inflationsnivå och								
1 Antagen räntenivå	732	747	762	777	792	808	892	985
2 Antagen räntenivå + 1%	871	888	906	924	942	961	1 059	1 166
3 Antagen räntenivå + 2%	1 010	1 027	1 045	1 063	1 081	1 100	1 198	1 305
4 Antagen räntenivå + 3%	1 149	1 166	1 184	1 202	1 220	1 239	1 337	1 444
5 Antagen räntenivå - 1%	593	611	628	646	665	683	781	888
Antagen räntenivå och								
6 Antagen inflationsnivå + 1%	732	750	769	787	807	827	935	1 057
7 Antagen inflationsnivå + 2%	732	753	776	798	822	846	981	1 139

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 Spinnaren Öjersjö****Avskrivningsplan från och med 2023. Metod K2**Avskrivningsunderlag  
59 275 000

Avskrivningsunderlag består av :	Totalentreprenad	51 625 000
	Byggherrekostnader	7 650 000
	Summa	<u>59 275 000</u>

<u>Ar</u>	Ar	Procent	Årlig avskrivning	Ack. Avskrivning	Utg. Rest.v.
<b>1</b>	<b>2023</b>	<b>1,00%</b>	<b>592 750</b>	0	59 275 000
100	2122	1,00%	592 750	59 275 000	0

2022102400275

## J. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga 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 2022-10-17

  
Robert Käll

  
Francisco Cortina

  
Emma Larrouy

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Spinnaren Öjersjö**, org.nr. 769639-7376, 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 den andre intygsgivaren genomfört platsbesök med fotografering den 14 oktober 2022.

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 inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför att den slutliga anskaffningskostnaden redovisas på föreningsstämma.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Göteborg den 18 oktober 2022



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2022-09-27
Stadgar	Brf	2022-09-27, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2022-10-07
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2022-10-07
Aktieöverlåtelseavtal	Studor Holding AB / Brf	2022-02-10
Köpebrev	Studor Villor AB / Studor Spinnaren AB	2022-02-09
Transportköpeavtal	Studor Spinnaren AB / Brf	2022-02-11
Entreprenadavtal mark	Brf / Studor Entreprenad AB	2021-04-22
Entreprenadavtal byggnation	Brf / Majvik Bygg AB	2021-04-13
Styrelseprotokoll fullmakt	Brf	2021-04-20
Avtal projekt- och bygglledning	Brf / Studor Projektutveckling AB, Studor Holding AB	2021-04-22
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2022-2024
Underlag elkostnad	Brf	2022-10-13
Bygglov beviljat	Partille kommun	2021-05-28
Startbesked	Partille kommun	2021-06-22
Markplaneringsritning	Susan T Dahllöf	2020-10-28
Ritningar	Susan T Dahllöf	2020-04-17
Plankarta	Partille kommun	2014-05-20
Låneoffert	Swedbank	2022-10-13
Garanti räntekostnad	Studor Projektutveckling AB	2022-10-17
Tillstånd att ta emot förskott	Bolagsverket	2021-05-25
Intyg från KA	Fredrik Svanberg, Mårtensson & Håkanson AB	2022-10-06
Garantiutfästelse osålda lgh	Brf / Studor Projektutveckling AB, Studor Holding AB	2021-04-22
Värdeutlåtande samt intyg från mäklare	Svensk Fastighetsförmedling Partille	2021-04-22, 2022-10-13



# Sköldeberg FastighetsVärdering

2022102400279

## INTYG AV den EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomiska planen från 2022-10-17 för **Bostadsrättsföreningen Spinnaren Öjersjö** (769639-7376) 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 är i det närmaste klara och undertecknad har besökt föreningens fastighet 2022-10-14.

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

Intyget avser en preliminär kostnad.

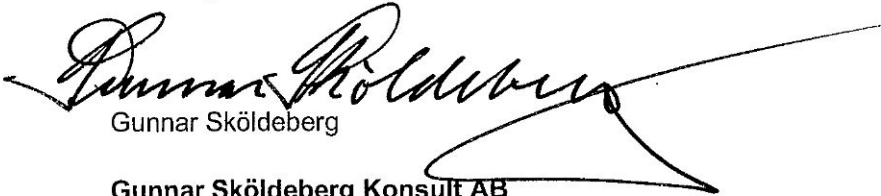
Alla lägenheterna är sålda på förhandsavtal och bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms komma att upplåtas som planerat.

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 2022-10-18



Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

**Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för brf Spinnaren Öjersjö, Partille**

2022102400280

Handling	Upprättare	Datum
Protokoll, granskningsuppdrag och stadgeändring	Brf Spinnaren Öjersjö, extrs stämma	2022-09-27
Stadgar	Brf, stämma	2022-09-27
Registreringsbevis	Bolagsverket	2021-03-25
Fastighetsdatautdrag	Metria	2021-04-27
Köpebrev	Studor Villor AB/ Studor Spinnaren AB	2022-02-09
Transportköp	Studor Spinnaren AB / Brf Spinnaren Öjersjö	2022-02-11
Detaljplan	Partille kommun	2014-09-02
Bygglov och marklov	Partille kommun	2021-05-28
Startbesked	Partille kommun	2021-06-22
Ritningar	STUDOR	2020-11-02
Markplaneringsritning	Susan T Dahllöf	2021-03-09
Taxeringsvärdesberäkning	SKV hemsida	AFT-2022-24
Avtal om projekt- och byggledning	Brf / Studor Projektutveckling och Studor Holding AB	2021-04-22
Aktieöverlåtelseavtal med proforma balansräkning Studor Hossaberget AB	Brf / Studor Holding AB	2022-02-10
Entreprenadavtal, ABT06	Brf / Studor Entreprenad AB	2021-04-22
Entreprenadavtal, ABT06	Brf / Majvik Bygg AB	2021-04-13
Ränteoffert	Swedbank	2022-09-27
Intyg om färdigställande	Mårtensson & Håkansson AB	2022-10-06
Mäklarintyg om sålda lägenheter, mejl	Svensk Fastighetsförmedling	2022-10-13
Offert byggkreditiv	Swedbank	2021-04-12
Tillstånd att ta emot förskott	Bolagsverket	2021-05-25
Elkostnadsberäkning, mejl	Studor, Martin Dahllöf	2022-10-13
Räntegaranti	Studor Projektutveckling AB	2022-10-17