

**Registrerades av Bolagsverket 2018-02-05**

2018020100399

Ekonomisk plan för

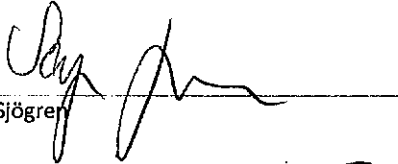
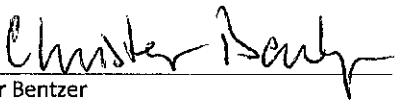

**Bostadsrättsföreningen Gårdslängorna**

769627-4039

Sollentuna kommun

Stockholm 2018-01-26

Bostadsrättsföreningen Gårdslängorna

  
Sanja Sjögren  
Christer Bentzer  
Mikael Kristensen

<b>Innehållsförteckning</b>		<b>Sid</b>
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	5
4.	Beräkning av föreningens löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar	6
5.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
6.	Resultat- och kassaflödesprognos	8
7.	Redovisning av lägenheterna	9
8.	Ekonomisk prognos	10
9.	Känslighetsanalys	11

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



Signatur:

**1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Brf Gårdslängorna, org.nr. 769627-4039, som registrerats hos Bolagsverket 2013-12-27 har enligt stadgarna registrerade 2017-01-04 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända kostnader för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet såsom ett äkta privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske under februari 2018. Tillträde beräknas ske i maj 2018.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

**2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning:	Sollentuna Manskäpet 3
Adress:	Rådansgårds väg 29-45
Fastighetens areal:	2 175 kvm
Bostadsarea (BOA):	1 724 kvm
Antal bostadslägenheter:	17 st
Antal p-platser på mark:	17 st
Byggnadsår:	2018
Husets utformning:	Två flerfamiljshus i två våningar ovan mark samt för en byggnad ett källarplan under

**Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten belastas av nedan servitut:

1) Infart och körutrymme, avtalsservitut: förmån

**Beskrivning av föreningens hus:**

Antal våningar:	Under Länga I finns lägenhetsförråd 11-17. Övriga lägenhetsförråd i lägenhet
Källare (och vind):	Barnvagnsrum/cyklar, teknikrum UC för fjärrvärme
Antal våningar:	Två
Grundläggning:	Platta på mark
Bärande konstruktioner:	Två
Stomme:	Trä
Fasad och tak:	Trä
Yttertak:	Tegel Länga I. Plåt Länga II
Balkong/uteplats:	Uteplatser till alla lägenheter förutom en som har tillgång till balkong
Fönster:	3-glas med trippel isolerglas
Ytter- och lägenhetsdörrar:	Trä eller säkerhetsdörrar
Kommunikationer trappor, hiss	Hiss för tillträde till lägenhet 6

Signatur:

2018020100402

P-platser:	Varje lägenhet har tillgång till en parkeringsplats. Inom föreningen finns 2 st p-platser med snabbbladdning av el och 3 st p-platser anpassade till krav vad gäller tillgänglighet för rörelsehindrade. Fördelning av p-platser sker av styrelsen och vilken plats som respektive lägenhet disponerar kan förändras över tid utifrån de behov som finns inom föreningen på särskild p-plats.
<b>Installationer:</b>	
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	FX
El:	Bostadsrättshavaren tecknar eget abonnemang avseende el.
TV/tele/bredband:	Sollentuna stadsnät. Bostadsrättshavaren tecknar själva abonnemang för de tjänster som önskas.

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

Sophantering:	Gemensam avfallshantering
Cykelrum/barnvagnsrum:	I källarplan
Lägenhetsförråd:	Inne i varje lägenhet eller i separat utrymme på fastigheten

**Beskrivning av bostadslägenheter**

Entréutrymme/hall:	Målade väggar och tak. Klinkergolv.
Kök:	Trägol/parkett, kyl och frys fullhöjd, DM, fläkt, kombinerad ugn- och spishäll
Badrum:	Kakel, klinker, TM, TT, WC, handfat, dusch eller badkar
Vardagsrum:	Trägol/parkett, målade väggar och tak.
Sovrum:	Parkett eller plastmatta
Förvaring:	Parkett eller plastmatta

**Underhållsbehov:**

Byggnaden är nyproducerad varför något underhållsbehov, förutom normalt löpande underhåll, inte beräknas föreligga under år 1-11.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

tr.

tr.

ti

4

tur.

Signatur:

**3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Gulddalen Fastighets 3 AB, org.nr. 556950-2577, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Sollentuna Manskäpet 3. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 4 600 000 kronor. Dotterbolaget har därefter avyttrats.

På fastigheten har föreningen uppfört två flerfamiljshus med totalt 17 bostadslägenheter. I byggnaden har därefter färdigställts 17 st bostadslägenheter vilka upplåts med bostadsrätt.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Totalprojekt i Mälardalen AB, org.nr. 556691-2068, och föreningen som beställare av entreprenaden.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser som följer av exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelserna inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Varav:		
Köpeskilling fastighet	4 600 000	
Köpeskilling aktier	51 471 240	
Entreprenad	56 806 450	
Stämpelskatt, lagfart och pantbrev m.m.	1 348 726	
Övrigt	6 255 584	
<b>Summa total anskaffningskostnad</b>	<b>120 482 000</b>	<b>69 885</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	103 472 000	60 019
Lån	17 010 000	9 867
<b>Summa finansiering</b>	<b>120 482 000</b>	<b>69 885</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	1 724 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>1 724 kvm</b>	
<b>Area upplåten med hyresrätt</b>		
Lokalarea/garage	0 kvm	
<b>Totalarea</b>	<b>1 724 kvm</b>	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

Signatur:

**4. BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR****Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens genomsnittliga ränta har uppskattats till ca 1,51 % utifrån bankoffert. Inför slutplacering av föreningens lån kan det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Räntenivån som anges nedan utgår från en bedömning av genomsnittlig ränta vid slutplacering av föreningens lån. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser att tillämpa en rak amortering motsvarande 0,25 % av det ursprungliga lånebeloppet. I de fall räntekostnaderna för föreningens upphandlade lån är lägre än de räntekostnader föreningen antagit om 3,25 % ska föreningen amortera upp till 1 % av föreningens lån årligen. Detta förutsätter att föreningens övriga kostnader tillåter det.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	5 670 000	1 år	1,033%	58 571
Lån 2	5 670 000	3 år	1,540%	87 318
Lån 3	5 670 000	5år	1,960%	111 132
Summa	17 010 000			257 021

Räntekostnad, år 1	257 021
Amortering, år 1	42 525
Extra amortering	127 575
Likviditets-/räntereserv	125 704

**Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 552 825**

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde (motsvarande 30 kr/kvm BOA). Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA och LOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA och LOA.

**Summa fondavsättning, år 1 51 720**

**Avskrivningar**

Föreningen ska enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning på 100 år i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning:	60 042 928
Avskrivningsbelopp:	600 429

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

**Driftskostnader**

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Vatten och avlopp	50 000
Värme och varmvatten	180 000
Fastighetsel	8 000
Teknisk förvaltning	20 000
Ekonomisk förvaltning	40 000
Revision	15 000
Försäkringspremier (ink. bostadsrättstillägg)	14 000
Sophämtning	40 000
Snöröjning	20 000
Fastighetskötsel	34 000
Trappstädning	20 000
Bredband	5 000
Hissar	10 000
Arvode styrelse	20 000
Övrigt/löpande underhåll	26 405
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>502 405</b>

**Bostadsrätthavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende.****Nedanstående uppgifter är uppskattning av kostnader:**

- Hushållsel	uppskattad kostnad;från ca	500 kr/månad
- TV/bredband/telefoni	uppskattad kostnad;från ca	250 kr/månad
- Hemförsäkring (grund)	uppskattad kostnad;från ca	200 kr/månad

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställs men har beräknats till:

mark bostäder	7 800 000
byggnad bostäder	23 600 000
<b>Summa</b>	<b>31 400 000</b>

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 % av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

Fastighetsavgift bostäder 0

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt 0****SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR 1 106 950****5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder 1 106 950

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 1 106 950**

6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckelta <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	1 106 950	642
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 106 950</b>	
Driftskostnader	502 405	291
Fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	0	
Fastighetsskatt garage	0	
Avskrivningar	600 429	348
Räntekostnader	257 021	
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 359 855</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-252 905</b>	
Avsättning underhållsfond	51 720	30
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	1 106 950	
Summa kostnader	-1 359 855	
Återföring avskrivningar	600 429	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>347 524</b>	202
Amorteringar	-42 525	25
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>304 999</b>	<b>177</b>
<b>Area upplåten med bostadsrätt</b>		
Bostadsarea	1 724 kvm	
<b>Summa area upplåten med bostadsrätt</b>	<b>1 724 kvm</b>	

1) Kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

*N. Ka*  
*AB KA*

Signatur:



## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning samt i lägenheterna.

Lghnr	Adress nr	Lgh-nr	Lgh-typ (r o k)	Boarea (kvm)	Insats	Upplättelse- avgift	Insats och upplättelseavgift	Andelstal årsavgift %	Årsavgift grund	Månadsavgift grund
<b>Länga I</b>										
11	Rådans Gårdsväg 42		3	114	5 800 000	1 450 000	7 250 000	6,52%	72 150	6 013
12	Rådans Gårdsväg 40		3	112	5 480 000	1 396 000	6 876 000	6,52%	72 150	6 013
13	Rådans Gårdsväg 38		3	112	5 480 000	1 389 000	6 869 000	6,52%	72 150	6 013
14	Rådans Gårdsväg 36		3	112	5 480 000	1 396 000	6 876 000	6,52%	72 150	6 013
15	Rådans Gårdsväg 34		3	112	5 480 000	1 389 000	6 869 000	6,52%	72 150	6 013
16	Rådans Gårdsväg 32		3	112	5 480 000	1 389 000	6 869 000	6,52%	72 150	6 013
17	Rådans Gårdsväg 30		3	114	6 040 000	1 510 000	7 550 000	6,52%	72 150	6 013
<b>Länga II</b>										
1	Rådans Gårdsväg 29		3	97	4 552 000	1 152 500	5 704 500	5,58%	61 750	5 146
2	Rådans Gårdsväg 45		3	97	4 552 000	1 138 000	5 690 000	5,58%	61 750	5 146
3	Rådans Gårdsväg 31		3	96	4 552 000	1 145 500	5 697 500	5,58%	61 750	5 146
4	Rådans Gårdsväg 43		3	96	4 552 000	1 145 500	5 697 500	5,58%	61 750	5 146
5	Rådans Gårdsväg 41	1001	3	80	3 408 000	852 000	4 260 000	4,76%	52 650	4 388
6	Rådans Gårdsväg 41	1101	3	84	3 568 000	892 000	4 460 000	4,99%	55 250	4 604
7	Rådans Gårdsväg 33		3	96	4 552 000	1 152 500	5 704 500	5,58%	61 750	5 146
8	Rådans Gårdsväg 39		3	96	4 552 000	1 152 500	5 704 500	5,58%	61 750	5 146
9	Rådans Gårdsväg 35		3	97	4 552 000	1 152 500	5 704 500	5,58%	61 750	5 146
10	Rådans Gårdsväg 37		3	97	4 552 000	1 138 000	5 690 000	5,58%	61 750	5 146
<b>Summa</b>				<b>1 724</b>	<b>82 632 000</b>	<b>20 840 000</b>	<b>103 472 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 106 950</b>	<b>92 246</b>

*T. K. Åberg*

8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter bostäder <sup>1)</sup>	1 106 950	1 129 089	1 151 671	1 174 704	1 198 198	1 222 162	1 349 366	1 489 809
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 106 950</b>	<b>1 129 089</b>	<b>1 151 671</b>	<b>1 174 704</b>	<b>1 198 198</b>	<b>1 222 162</b>	<b>1 349 366</b>	<b>1 489 809</b>
Driftskostnader	502 405	512 453	522 702	533 156	543 819	554 696	612 429	676 171
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	30 087
Avskrivningar	600 429	600 429	600 429	600 429	600 429	600 429	600 429	600 429
Räntekostnader	257 021	381 343	379 961	475 536	474 154	545 915	539 004	532 094
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 359 855</b>	<b>1 494 225</b>	<b>1 503 092</b>	<b>1 609 121</b>	<b>1 618 402</b>	<b>1 701 040</b>	<b>1 751 863</b>	<b>1 838 781</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-252 905</b>	<b>-365 136</b>	<b>-351 422</b>	<b>-434 417</b>	<b>-420 204</b>	<b>-478 877</b>	<b>-402 497</b>	<b>-348 972</b>
Avsättning underhållsfond	51 720	51 720	51 720	51 720	51 720	51 720	51 720	51 720
Fritt eget kapital	0	-252 905	-618 042	-969 463	-1 403 880	-1 824 084	-4 068 461	-5 916 759
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	1 106 950	1 129 089	1 151 671	1 174 704	1 198 198	1 222 162	1 349 366	1 489 809
Summa kostnader	-1 359 855	-1 494 225	-1 503 092	-1 609 121	-1 618 402	-1 701 040	-1 751 863	-1 838 781
Återföring avskrivningar	600 429	600 429	600 429	600 429	600 429	600 429	600 429	600 429
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>347 524</b>	<b>235 293</b>	<b>249 008</b>	<b>166 012</b>	<b>180 225</b>	<b>121 552</b>	<b>197 933</b>	<b>251 457</b>
Amorteringar	-42 525	-42 525	-42 525	-42 525	-42 525	-42 525	-42 525	-42 525
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>304 999</b>	<b>192 768</b>	<b>206 483</b>	<b>123 487</b>	<b>137 700</b>	<b>79 027</b>	<b>155 408</b>	<b>208 932</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	304 999	497 767	704 250	827 737	965 437	1 510 582	2 451 805
<b>Avskrivningar + avsättning till underhållsfond</b>	<b>652 149</b>	<b>652 149</b>	<b>652 149</b>	<b>652 149</b>	<b>652 149</b>	<b>652 149</b>	<b>652 149</b>	<b>652 149</b>
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån	1,51%	2,25%	2,24%	2,82%	2,82%	3,25%	3,25%	3,25%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	1 724	1 724	1 724	1 724	1 724	1 724	1 724	1 724

1) Årsavgifterna har i denna prognos räknats upp med årlig höjning om 2 %.

2) Amortering sker enligt en rak amorteringsplan med 0,25 % av föreningens ursprungliga totala lånebelopp per år.

LE

LE

Handwritten signature: *ABW*

Signatur:

9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

2018020100409

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgift, totalt	1 106 950	1 129 089	1 151 671	1 174 704	1 198 198	1 222 162	1 349 366	1 489 809
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	642	655	668	681	695	709	783	864
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	1 277 050	1 298 764	1 320 920	1 343 528	1 366 597	1 390 136	1 515 213	1 653 530
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	741	753	766	779	793	806	879	959
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	99	98	98	98	98	97	96	95
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats +2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgift, totalt	1 447 150	1 468 439	1 490 170	1 512 353	1 534 996	1 558 110	1 681 061	1 817 251
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	839	852	864	877	890	904	975	1 054
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	197	197	196	196	195	195	192	190
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation +1 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 106 950	1 134 113	1 161 970	1 190 539	1 219 840	1 249 892	1 412 127	1 601 110
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	642	658	674	691	708	725	819	929
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	3	6	9	13	16	36	65
Nettoutbetalningar +/-	0	5 024	10 299	15 835	21 642	27 729	62 761	111 301
<b>Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 %</b>								
Årsavgift, totalt	1 106 950	1 139 137	1 172 370	1 206 685	1 242 122	1 278 719	1 480 619	1 728 614
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	642	661	680	700	720	742	859	1 003
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	6	12	19	25	33	76	139
Nettoutbetalningar +/-	0	10 048	20 699	31 981	43 923	56 557	131 253	238 805

Signatur:

## Intyg

Undertecknade, har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Gårdslängorna, org.nr 769627-4039, och får härmed avge följande intyg.

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

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

Vi erinrar om att det enligt bostadsrättslagens 4 kap 2 §, inte är tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd från bolagsverket förrän den slutliga kostnaden har redovisats i en ekonomisk plan eller på en föreningsstämma.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

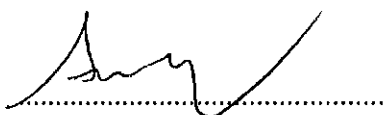
Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt.

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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga genomgåts.

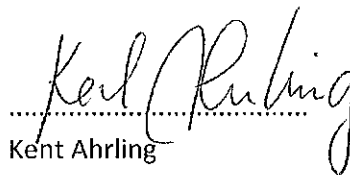
Stockholm 2018-01-30

Stockholm 2018-01-30



Anders Berg  
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB



Kent Ahrling  
Civilekonom

Ahrling Fastighetsekonomi AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

**Bilagor ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Gårdslängorna /769627-4039/**

Registreringsbevis, 2017-12-08

Stadgar, 2017-01-04

FDS-utdrag Sollentuna Manskäpet 3, 2017-12-12

Specifikation anskaffningskostnad och avskrivningsunderlag, 2017-12-15

Bankoffert Swedbank, 2018-01-10

Beräkning taxeringsvärde, 2017-12-19

Offert städning Rådum, 2018-01-26

Offert ekonomisk förvaltning Rådum, 2018-01-15

Offert fastighetsskötsel Rådum, 2018-01-15

Offert försäkring Howden, 2017-12-19

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor, 2014-12-10, 2015-09-22, 2016-12-13 (Gulddalen Holding 3 AB- Brf Gårdslängorna)

Köpeavtal, 2016-12-12 (Gulddalen Fastighets 3 AB – Brf Gårdslängorna)

Köpebrev, 2016-03-18 (Gulddalen Fastighets 3 AB – Brf Gårdslängorna)

Entreprenadavtal, 2017-02-01 (Brf Gårdslängorna – Totalprojekt i Mälardalen AB)

Bofaktablad Gårdslängorna, 2017-04-21

Bofaktablad Nya ladan, 2017-05-04

Försäkringsbrev Trygg Hansa, 2017-09-28

Avtal osålda lägenheter 2018-01-29 (Brf Gårdslängorna – ALM Equity Bostadsgaranti AB)

Bygglov, 2016-09-07

Kompletterande beslut om bygglov, 2017-10-13

Servitutsavtal parkering, 2017-06-02 (Brf Ladugården 1 – Brf Gårdslängorna)

Nyttjanderättsavtal, 2017-11-09 (Sollentuna kommun – Brf Gårdslängorna)