

ORG.NR: 769630-0347

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Vinbärsglántan

Kungälv kommun, Västra Götalands län

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Lägenhetsredovisning
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys

Göteborg, den 17 juni 2020

Bostadsrättsföreningen-Vinbärsglántan

Jan Larsson

Per Bentley

Christer Lenoir

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vinbärsglántan som registrerats av Bolagsverket den 7 maj 2015, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under mars 2020 har bostadsrättsföreningen, på del av fastigheten Rishammar 2:2, Kungälv kommun, påbörjat byggandet av fyrtyotre småhus i radhus- och parhusform. Bygglov erhöles 2019-07-25.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under tredje kvartalet 2020.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske mellan januari och oktober 2021.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat entreprenadkontrakt. Av entreprenadkontraktet framgår bl. a. att Bonava Sverige AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits senast på avräkningsdagen, dvs. den dagen föreningen tar över det ekonomiska ansvaret.

Del av fastigheten Rishammar 2:2, Kungälv kommun förvärvas från Bonava Sverige AB i enlighet med tecknat köpekontrakt.

Under entreprenadtiden tecknar och bekostar entreprenören fullgörandegaranti.

Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänd av Bolagsverket.

Byggnaderna, som under entreprenadtiden är brandförsäkrade av entreprenören, kommer efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen att försäkras till fullvärde inkl bostadsrättstillägg. Föreningen kommer även att teckna ansvars- och allrisk-försäkringar.

Projektet finansieras av SEB & Bonava AB.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	del av Rishammar 2:2, Kungälv kommun
Fastighetsareal	c:a 7 700 m ²
Boarea	c:a 4 751 m ²
Byggtotalyta	c:a 5 637 m ²
Antal bostadslägenheter	43 st
Byggnadens utformning	43 st småhus i radhus/parhus Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.
Bilplats	16 p-platser på uppfart
Prel. Taxeringsvärde	69 369 000 kr
Varav taxeringsvärde byggnad	58 303 000 kr
Varav taxeringsvärde mark	11 066 000 kr

Ledningsrätter och servitut**Ledningsrätt**

En ledningsrätt kommer belasta fastigheten del av Rishammar 2:2.

Nr 1

Ändamål: EI- och fiberledningar

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i 5 st gemensamhetsanläggningar preliminärt innehållande:

GA1 Kvartersgator, torg, gångvägar, gräsytor och planteringsytor, skyltar, belysning, dagvattenledningar, brunnar, diken, damm, biofilter.

I gemensamhetsanläggningen GA1 deltar Brf Vinbärsglántan, Brf Blåbärsglántan, Brf Körsbärsglántan samt ca 70 äganderätter och en förskola. För anläggningen kommer nödvändigt utrymme upplåtas i deltagande fastigheter. Då fastigheten är under bildande har än inga andelstal fastställts av Lantmäterimyndigheten. För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel kommer att fördelas enligt beslut av Lantmäterimyndigheten.

GA2 Parkeringsplatser för besökare.

I gemensamhetsanläggningen GA2 deltar Brf Vinbärsglántan, Brf Blåbärsglántan, Brf Körsbärsglántan samt ca 70 äganderätter och en förskola. För anläggningen kommer nödvändigt utrymme upplåtas i deltagande fastigheter. Då fastigheten är under bildande har än inga andelstal fastställts av Lantmäterimyndigheten. För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel kommer att fördelas enligt beslut av Lantmäterimyndigheten.

GA3 Lokaler med tillhörande parkeringsplatser, grönytor och planteringar runt lokaler, miljöhus för sopsortering, postboxar och gemensamma förråd och teknikrum.

I gemensamhetsanläggningen GA3 deltar Brf Vinbärsglántan, Brf Blåbärsglántan, Brf Körsbärsglántan samt 56 äganderätter. För anläggningen kommer nödvändigt utrymme upplåtas i deltagande fastigheter. Då fastigheten är under bildande har än inga andelstal fastställts av Lantmäterimyndigheten. För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel kommer att fördelas enligt beslut av Lantmäterimyndigheten.

GA4 Numrerade parkeringsplatser, system för laddning av el-/hybridbilar.

I gemensamhetsanläggning GA4 deltar Brf Vinbärsglántan, Brf Blåbärsglántan, Brf Körsbärsglántan och 12 st äganderätter. För anläggningen kommer nödvändigt utrymme upplåtas i deltagande fastigheter. Då fastigheten är under bildande har än inga andelstal fastställts av Lantmäterimyndigheten. För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel kommer att fördelas enligt beslut av Lantmäterimyndigheten.

GA5 Lekplatser, skyltning, belysning, gångvägar, grönytor och planteringar, dagvattenledningar och infiltration.

I gemensamhetsanläggning GA5 deltar Brf Vinbärsglántan och 15 st äganderätter. För anläggningen kommer nödvändigt utrymme upplåtas i deltagande fastigheter. Då fastigheten är under bildande har än inga andelstal fastställts av Lantmäterimyndigheten. För anläggningens drift och skötsel kommer Lantmäterimyndigheten att bilda en samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningens drift och skötsel kommer att fördelas enligt beslut av Lantmäterimyndigheten.

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Undercentral	För VA.
El	Individuella mätare till respektive hus.
Parkering	Endast parkeringarna på uppfarterna tillhör föreningen.
Ventilation	Tilluft ventiler och frånluft
Värme	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme undervåning samt badrum övervåning. Vattenradiatorer övervåning.

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Antal våningar:	TVå våningar med inspektionsbar vind i samtliga hus.
Stomme:	Trästomme.
Ytterväggar:	Träpanel.
Yttertak:	Takpannor av betong på takkonstruktion av trä.
Bjälklag:	Träbjälklag.
Lägenhetsskiljande väggar:	Träväggar med isolering och skivbeklädnad.
Lägenhetsdörrar:	Målad.
Innerväggar:	Gips med träregelstomme.
Uteplatser:	Belagd med trätrall enligt planritning.
Fönster och fönsterdörrar:	Fabriksmålade fönster med isolerglas.

Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker och parkett	Målade	Målat	Förvaring enligt planritning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Sovrum	Parkett	Målade	Målat	Förvaring enligt planritning
Kök	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt Bonavas grundstil och köksritning
WC / Badrum / Dusch	Klinker	Kakel	Lackad plåtpanel, spotlights	Inredning och utrustning enligt planritning.
WC / Dusch / Tvätt (gäller hus om 123kvm)	Klinker	Kakel	Lackad plåtpanel, spotlights	Inredning och utrustning enligt planritning. Tvättmaskin och tumlare i alla lägenheter.
Tvätt (gäller hus om 102 och 121 kvm)	Klinker	Målad väv	Ljudabsorbenter	Inredning och utrustning enligt planritning. Tvättmaskin och tumlare i alla lägenheter.
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Inredning enligt planritning
Allrum	Parkett	Målade	Målat	

Lägenheternas rumstyper framgår av ritning.

En omgång ritningar och byggnadsbeskrivningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt	194 135 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	194 185 000

D. Finansieringsplan

Specifikation av lån, beräknade räntekostnader och amorteringar för år 1, som är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev med bästa rätt i fastigheten.

OBS! Nedan redovisade lån och lånebelopp samt löptider och amorteringar är preliminära och kan komma att ändras.

	Belopp kronor	Ränta		Amortering		Summa kronor
		procent	kronor	år	kronor	
Fastighetslån nr 1 1a)	18 200 000	2,80%	509 600	50	127 400	637 000
Fastighetslån nr 2 1b)	18 200 000	2,80%	509 600	50	127 400	637 000
Fastighetslån nr 3 1c)	15 600 000	2,80%	436 800	50	109 200	546 000
Summa fastighetslån	52 000 000					
Upplåtelseavgifter	35 546 243					
Insatser	106 638 757					
Summa finansiering	194 185 000	---	---	---	---	---
Räntekostnad och amortering år 1			1 456 000	---	364 000	1 820 000

Not 1a) Lånets bindningstid är 1 år rak amortering

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år rak amortering

Not 1c) Lånets bindningstid är 5 år rak amortering

Not Rak amortering de kommande 16 åren. Vid oförändrad amorteringstakt blir återbetalningstiden 143 år.

Not Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt 100-årig linjär plan. Det innebär att föreningen kommer att redovisa ett redovisningsmässigt underskott löpande. Detta påverkar ej medlemmarnas årsavgift i ekonomisk plan då de beräknas till att täcka löpande verksamhet enligt självkostnadsprincipen, se uppställning E Beräknade kostnader och intäkter.
Avskrivning sker med K2 regelverk.
Avskrivning år 1 är beräknad till 1 503 150 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

	SEK	SEK
Kapitalkostnader		
Räntekostnader	1 456 000	
Amortering	364 000	
Summa kapitalkostnader		1 820 000
Driftkostnader		
Ekonomisk förvaltning	53 000	
Styrelse och revisorer	44 000	
Prel. vattenförbrukning i bostad	275 558	
Löpande underhåll	43 000	
Försäkring	39 000	
Gemensamhetsanläggning	263 000	
Driftmarginal	3 757	
Summa driftkostnader		721 315
Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor. Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.		
Avsättningar för fastighetsunderhåll	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA + LOA).	143 000	
Summa avsättningar		143 000
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR		2 684 315

Intäkter från löpande verksamhet

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas med årsavgifter, som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna motsvarar lägenheternas relativa bruksvärde.

Intäktslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	4 751 m ²	507 kr/m ² år	2 408 757	
Årsavgift för preliminär kostnad för vattenförbrukning, bostäder		58 kr/m ² år	275 558	
SUMMA BERÄKNADE ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				2 684 315

F. Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	40 872
Anskaffningskostnad kr per m2 BTA	34 451
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	29 927
Belåning kr per m2 BOA	10 945
Årsavgift kr per m2 BOA	565 inkl. prel. debitering 58 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	152 inkl. prel. debitering 58 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	41
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	346
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	107

H. Ekonomisk prognos

År 1 är första året enligt ekonomisk plan	År							
	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
1. RÄNTEKOSTNADER	1 456 000	1 445 808	1 435 616	1 425 424	1 415 232	1 405 040	1 354 080	1 303 120
Låneräntor	1 456 000	1 445 808	1 435 616	1 425 424	1 415 232	1 405 040	1 354 080	1 303 120
2. DRIFTSKOSTNADER	721 315	735 741	750 455	765 464	780 773	796 388	879 277	970 793
Driftskostnader	445 757	454 672	463 765	473 040	482 501	492 151	543 375	599 931
Prel. Driftkostnader	275 558	281 069	286 690	292 424	298 272	304 237	335 902	370 862
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	502 697
Fastighetskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	502 697
4. INTÄKTER EXKL ÅRSavgIFTER	0	0	0	0	0	0	0	0
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	507 000	509 860	512 777	515 753	518 788	521 884	538 317	556 460
Amorteringar, lån	364 000	364 000	364 000	364 000	364 000	364 000	364 000	364 000
Avsättningar, underhåll	143 000	145 860	148 777	151 753	154 788	157 884	174 317	192 460
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 503 150	1 503 150	1 503 150	1 503 150	1 503 150	1 503 150	1 503 150	1 503 150
Årets bokföringsmässiga resultat	-996 150	-993 290	-990 373	-987 397	-984 362	-981 266	-964 833	-946 690
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	193 000	338 860	487 637	639 390	794 178	952 062	1 790 131	2 715 425

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	4 751	4 751	4 751	4 751	4 751	4 751	4 751	4 751

ÅRSavgIFT

Årsavgifter	2 684 315	2 691 409	2 698 848	2 706 641	2 714 793	2 723 312	2 771 674	3 333 070
Kostnader per m ² BOA	565	566	568	570	571	573	583	702

Anmärkning: Prognosen utgår från tidigare redovisade förutsättningar och antagande. År 1 är första hela kalenderåret efter färdigställandeåret (värdeåret).

Nödändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens årsresultat skall bli noll.

Det är styrelsen som beslutar om storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadsförändringar.

Bostadsrättsföreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år.

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löpnr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andelstäl %	Årsavgift	Preliminär	Summa	Månads-	Insats	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och upplavg, kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för vatten. kronor 2)	års- avgifter kronor	avgifter. kr			
1	134	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	1 033 890	3 695 000
2	135	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	833 890	3 495 000
3	136	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	1 033 890	3 695 000
4	132	123	5 RK M F	2,5235	60 785	7 134	67 919	5 660	2 691 010	1 203 990	3 895 000
5	137	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	1 033 890	3 695 000
6	138	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	833 890	3 495 000
7	139	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	1 133 890	3 795 000
8	133	123	5 RK M F	2,5235	60 785	7 134	67 919	5 660	2 691 010	1 103 990	3 795 000
9	153	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	1 133 890	3 795 000
10	154	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	833 890	3 495 000
11	140	123	5 RK M F	2,5235	60 785	7 134	67 919	5 660	2 691 010	1 203 990	3 895 000
12	141	123	5 RK M F	2,5235	60 785	7 134	67 919	5 660	2 691 010	1 103 990	3 795 000
13	155	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	1 133 890	3 795 000
14	120	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	777 741	3 095 000
15	156	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	1 033 890	3 695 000
16	121	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	577 741	2 895 000
17	157	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	833 890	3 495 000
18	158	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	1 033 890	3 695 000
19	159	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	1 033 890	3 695 000
20	160	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	833 890	3 495 000
21	122	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	577 741	2 895 000
22	161	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	833 890	3 495 000
23	123	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	677 741	2 995 000
24	162	121	5 RK M F	2,4954	60 109	7 018	67 127	5 594	2 661 110	1 033 890	3 695 000
25	124	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	677 741	2 995 000
26	125	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	577 741	2 895 000
27	148	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	827 741	3 145 000
28	130	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	577 741	2 895 000
29	143	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	577 741	2 895 000
30	149	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	777 741	3 095 000
31	129	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	577 741	2 895 000
32	144	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	577 741	2 895 000
33	151	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	577 741	2 895 000
34	126	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	577 741	2 895 000
35	152	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	777 741	3 095 000
36	150	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	577 741	2 895 000
37	131	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	827 741	3 145 000
38	145	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	777 741	3 095 000
39	127	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	677 741	2 995 000
40	142	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	677 741	2 995 000
41	146	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	777 741	3 095 000
42	128	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	677 741	2 995 000
43	147	101	4 RK M F	2,1730	52 342	5 858	58 200	4 850	2 317 259	577 741	2 895 000
	SUMMA	4751	SUMMA	100,0000	2 408 750	275 558	2 684 308		106 638 757	35 546 243	142 185 000
	Antal LGH	43	Differens	-0,0006		-7	0		7	-7	0

Mätning av lägenheternas area har gjorts på ritning. Mindre avvikelse av area påverkar inte insats, upplåtelseavgift, andelstal eller årsavgift.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för värme, el och TV/bredband/telefoni. Uppskattad kostnad ca. 23 000kr/år.

2) Preliminär årsavgift för vatten ingår i ovan redovisade årsavgifter med 58 kr/m² år. Verklig kostnad regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar	Sammanställning, Bostäder	kronor	kr/m ²
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.	Summa årsavgift	2 684 308	565
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.			
F: Förråd	Summa insats och upplåtelseavgift	142 185 000	29 927

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	2 684 315	2 691 409	2 698 848	2 706 641	2 714 793	2 723 312	2 771 674	3 333 070
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	565	566	568	570	571	573	583	702
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	3 204 315	3 207 769	3 211 568	3 215 721	3 220 233	3 225 112	3 255 274	3 798 470
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	674	675	676	677	678	679	685	800
Beräknad med ökad årlig inflation +1 procentenhet								
Årlig inflation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Årsavgifter	2 684 315	2 698 622	2 713 636	2 729 377	2 745 866	2 763 126	2 861 784	3 486 062
Årsavgift i genomsnitt kr/m ²	565	568	571	574	578	582	602	734

Anmärkning: Analysen redovisar hur förändrad räntenivå respektive förändrad inflation påverkar årsavgiften för bostäder. Alla övriga förutsättningar är oförändrade. Redovisningen sker i nominella tal och löpande penningvärde.

Förändrad räntenivå innebär att medelräntan för föreningens lån ökat med en procentenhet och av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

Förändrad inflation innebär att den, i Ekonomisk prognos, redovisade driftkostnaden har räknats om med utgångspunkt från att inflationen har ökat med en procentenhet per år, från 2,00 % till 3,00 %. Övriga kostnader och intäkter, som redovisas i Ekonomisk prognos förutsätts vara oförändrade. Av tabellen framgår nödvändig avgiftsnivå per år.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan 2020-06-17 för bostadsrättsföreningen Vinbärsgläntan, org. nr: 769630-0347.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad slutlig anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrätthavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2020-06-30



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Strandbergsgatan 61^{3 tr}
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg 2020-06-30 för Brf Vinbärsglantan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2019-11-18
Registreringsbevis	2019-11-18
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2020-02-10
Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2020-02-10
Kreditoffert	2019-08-19
Avskrivningsplan byggnad	odaterad
Utdrag från fastighetsregistret	2020-06-24
Beräkning av taxeringsvärden	odaterade
Bygglovsbeslut	2019-07-25
Samtal med kontrollansvarig	2020-06-25
Debiteringslängd (budget) gemensamhetsanläggningar	odaterad
Situationsplan (bekräftelse BTA och parkeringsplatser)	2019-06-28
Preliminär tidplan för inflyttning	2020-06-01
Premieinfo fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg från Moderna	odaterad

2020071302491