

2021072607128

**(enligt bostadsrättslagen 1991:614)**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Vänertorget**  
**Organisations nummer 769636-2396**  
**Vänersborgs kommun Västra Götalandslän**

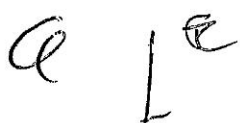
2021-07-10

## Brf Vänertorget

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Allmänna förutsättningar	3
Fastigheten	3
Biluppställningsplatser	3
Servitut och gemensamhetsanläggning	3
Byggnadsbeskrivning	4
Beräknad total projektkostnad	5
Beräknat taxeringsvärde	5
Försäkringar	5
Avsättning till fonder	5
Finansieringsplan	5
Ekonomisk prognos	6
Lägenhetsförteckning, insats, andelstal, avgift	7
Nyckeltal	8
Känslighetsanalys	9
Särskilda förhållanden	10
Underskrifter	10

2021072607129



**Brf Vänertorget****ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Bostadsrättsföreningen Vänertorget, som registrerades hos Bolagsverket 2018-04-21 med organisationsnummer 769636-2396 (nedan kallad föreningen), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Enligt vad som stadgas i 3 kap, 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Avskrivningsmetod K2

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållande. Utöver bostadsrättsavgiften tillkommer kostnaden för garage och hushållsel.

Nordstans i Wenersborg ekonomiska förening, som är lagfaren ägare till fastigheten, kommer att fusioneras med Bostadsrättsföreningen Vänertorget. Detta medför att bostadsrättsföreningen får en latent skatteskuld. Denna skatteskuldighet realiseras endast då föreningen upphör och säljer sin fastighet. Föreningen är en äkta bostadsrättsföreningen.

Inflyttning sker 1 december 2021. Upplåtelsen av bostadsrätterna sker i September 2021, efter att styrelsen kallat till extra föreningsstämma där stämman fastställde den slutgiltiga kostnaden för uppförande av föreningens hus. Den slutgiltiga kostnaden är preliminär. Upplåtelsen sker när den slutgiltiga anskaffningskostnaden redovisas på extra-stämman. Anskaffningskostnad, som avser färdigställd och slutbesiktigad byggnad, är totalt beräknad till 144.000.000 kr. Beräknat skattemässigt restvärde uppgår till, 144.000.000 kr, varav för marken 22.064.516 kr och 121.935.484 kr för byggnaden. Entreprenadavtal tecknas mellan PEAB och Nordstan i Wenersborg ekonomisk förening. APF Management (556819-2701), Olsen Invest (556718-7546) och C Klint Byggprojekt (556643-9500) garanterar att förvärva osålda bostadsrätter vid föreningens tillträde av andelarna.

**FASTIGHETEN**

Fastigheten kommer att utgöras av Misteln 23 i Vänersborgs kommun.

På fastigheten finns 39 st bostadslägenheter, 42 st garageplatser varav en plats för rörelsehindrade samt 6 Mc platser för 375 kr per månad. Lägenhetsförråden finns i källaren.

finns i källaren. Varje lägenhet kan få tillgång till förråd o garageplats. Gemensam trädgården med lekplats finns.

I avgiften ingår Tv1, Tv2, Tv4 önskas fler kanaler får separat avtal tecknas. Detaljplan är antagen 2018-10-31

Takterass finns med tillhörande jacuzzi, omklädningsrum, dusch samt bastu.

Balkong eller uteplats ingår i upplåtelsen. Fastigheten saknar vind.

Föreningen har två byggnader med två respektive sex våningar samt garage i källarplan.

Ägare till fastigheten kommer efter fusionen att vara Brf Vänertorget.

**BILUPPSTÄLLNINGPLATSER**

Garageplatser finns inom fastigheten. Avgift för garagen är 750 kr per månad. Garageplatserna är förberedda med kanalisation till respektive garageplats för framtida laddning av elbilar. Kvarvarande arbete för färdigställande av elbils-laddning bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Elbils-laddning avser långtidsladdning. Separata hyresavtal tecknas för garageplatserna.

**SERVITUT OCH GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Rättighet för grannfastigheten Misteln 22 att nyttja gårdsyta.

Rättighet för grannfastigheten Misteln 22 att nyttja nedfarten till deras garage/lokal i källaren.

Rätt att nyttja 2 p-platser mot avgift för Misteln 22.

Rättighet för Misteln 22 att underhålla fasad i fastighetsgräns i källare och ovan mark.

Rättighet för Misteln 22 att från gården ha tillgänglighet till sitt entréparti i fasaden.

Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning med Misteln 22 avseende

gemensam gårdsyta, garagedfart samt garageplatser. De är benämnda Misteln GA1 och GA2

## Brf Vänertorget

## BYGGNADSBESKRIVNING

Fastighetsbeteckning: Misteln 23 i Vänersborgs kommun

Adress: Edsgatan 24,a,b,c,d,e,

Fastighetens areal kvm. 2005

Boarea kvm 3080

Fastigheten kommer att uppvärmas med fjärrvärme.

Tillskottsvärme för badrumsgolv och handukstork uppvärms med bostadsrättsinnehavarens elabonnemang. Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten o avlopp samt fibernät.

Byggnaden är utrustad med ett soprum för sopsortering.

## Lägenhetsfördelning

Typ	Antal	Yta	Summa yta
1 rok	1	44	44
2 rok	1	54	54
2 rok	1	54	54
2 rok	4	54	216
3 rok	1	85	85
3 rok	8	82	656
3 rok	4	70	280
3 rok	4	87	348
3 rok	1	96	96
3 rok	2	94	188
3 rok	4	75	300
3 rok	2	54	108
4 rok	4	104	416
5 rok	1	123	123
5 rok	1	112	112
<b>Summa</b>	<b>39</b>		<b>3080</b>

Area mätningmetod SS21054:2020

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betong platta på mark
Stomme och ytterväggar	Prefab. betongstomme med fasadbeklädnad av putsade skivor samt träpanel
Lägenhetsskiljande väggar	Prefab. väggar av betong samt ljud/brandväggar av gips/regelstomme/isolering
Innerväggar	Gipsskiva på regelstomme
Vindsbjälklag	Betongbjälklag med lösullsisolering
Yttertak	Takstolar med råspont, underlagspapp och takduk
Balkonger	Prefabricerad betong
Inglasade balkonger	Prefabricerad betongplatta med inglasade väggar
Invärdig trappa	Prefabricerad betongtrappa
Entréparti/trapphus	Aluminiumpartier
Entrédörrar lägenhet	Säkerhetsdörrar
Fönster	Trä med utvärdig aluminiumbeklädnad och isolerglas
Hiss	Hydraulhiss
Värme	Vattenburen värme med radiatorer
Ventilation	Till och frånluft med återvinning
Elmätare	Placerade i teknikrum
Lägenhetsförråd	Beläget i källaren
Sophantering	Soprum i gatuplan
Garage	I källare
Port	Takskjutport
IT system	Fiber är installerad till varje lägenhet o ansluten till Telia öppen fiber

## Brf Vänertorget

Utrymmen	Golv	Vägg	Tak	Inredning
Hall	Klinker och ekparkett	Målat	Målat	Hatthylla,säkerhetsdörr
Vardagsrum	Ekparkett	Målat	Målat	Fönsterbänkar
Sovrum	Ekparkett	Målat	Målat	Garderober
Kök	Ekparkett	Målat	Målat	Kyl, frys,spishäll,micro, ugn, diskmaskin
Wc/Bad	Klinker	Kakel	Målat	El golvvärme, handduktork el, spegel
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Tvättbänk, tvättmaskin och torktumlare
Klädkammare	Ekparkett	Målat	Målat	Inredning hylla,klädstång
Garage	Dammbunden	Målat	Målat	Port eldriven styrd med fjärrkontroll samt nyckel
Soprum	Betong dammbundet	Målat	Målat	Vattenutkastare
Cykelrum	Betong dammbundet	Målat	Målat	I källare
Entré	Klinker	Målat	Målat	Anslagstavla, postboxar
Entredörr				Kodlås, aluminiumparti
Allmänbelysning				Ledbelysning med närvarostyrning

## BERÄKNAD TOTAL PROJEKTKOSTNAD

	Totalt	Kr/BOA
Förvärvskostnad är känd och uppgår till*:	143 900 000	46 721
Likviditetsfond	100 000	32

**Summa förvärvskostnad** **144 000 000** **46 753**

\* inklusive förvärv av andelarna i den ekonomiska föreningen och övriga kostnader som är förenade med inköp av föreningens fastighet samt kostnaden för fusionen och upprättande av underhållsplan och första årets bokslut o revision.

## BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE ENLIGT SKATTEVERKETS ANVISNINGAR

Typ	Bostäder	Lokaler	Summa
Mark	7 600 000	0	7 600 000
Byggnad	42 000 000	2 086 000	44 086 000
<b>Summa</b>	<b>49 600 000</b>	<b>2 086 000</b>	<b>51 686 000</b>

## FÖRSÄKRINGAR

Fastighetsförsäkring med fullvärdes garanti kommer att tecknas hos Länsförsäkringar.

## AVSÄTTNING TILL FONDER ENLIGT FÖRENINGENS STADGAR

Till underhållsfonden skall avsättas det belopp som framgår av den underhållsplan som föreningens styrelse skall fatta beslut om. I budgeten har avsatts 200.000:-till underhållsfonden vilket utgör 64,94 kr/ kvm. Överskott som kan komma att uppstå i föreningens verksamhet avsättes till föreningens dispositionsfond.

FINANSIERINGSPLAN			Löptid lån	Belopp	Ränta*	Kostnad
<b>Finansiering</b>	<b>Belopp</b>	<b>Kr/m2</b>	Tillägg utöver bankens offer			
Insatser	50 000 000	16 234	3 mån	10 000 000	1,33	133 000
Upplåtelseavgift	49 000 000	15 909	2 år	17 000 000	1,38	234 600
Banklån*	45 000 000	14 610	3 år	18 000 000	1,46	262 800
<b>Summa</b>	<b>144 000 000</b>	<b>46 753</b>	<b>Summa:</b>	<b>45 000 000</b>	<b>1,68</b>	<b>756 400</b>

\*Om räntan ökar med 1 % påverkas avgiften för 3 rok på 82 kvm med 950 kr/månad

Anskaffningskostnaden för fastigheten är 37403 kr/BTA

## Brf Vänertorget

## Ekonomisk prognos

Förutsättningar	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11	Ar 16
Genomsnittlig ränta	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68	1,68
Lånebelopp	45 000 000	44 437 500	43 875 000	43 312 500	42 750 000	42 187 500	39 375 000	36 562 500
Amortering 1)	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500
Inflation	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Ackumulerat resultat		-846 247	-1 267 877	-1 688 484	-2 108 049	-2 526 550	-4 602 339	-6 596 688
Ackumulerat kassaflödet		467 463	702 688	938 935	1 176 226	1 414 580	2 623 065	3 912 990
Driftskostnad kr/ kvm	326	332	339	346	352	359	397	463

## Arliga intäkter

Bostadsrättavgift	2 150 000	2 153 485	2 157 229	2 161 236	2 165 513	2 170 065	2 197 138	2 360 000
Garage	405 000	413 100	421 362	429 789	438 385	447 153	493 693	545 077
<b>Summa Intäkter:</b>	<b>2 555 000</b>	<b>2 566 585</b>	<b>2 578 591</b>	<b>2 591 026</b>	<b>2 603 898</b>	<b>2 617 217</b>	<b>2 690 831</b>	<b>2 905 077</b>

Räntor 9)	756 400	746 945	737 490	728 035	718 580	709 125	661 850	614 575
Avskrivningar/amortering 1)	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500	562 500
Övrig avskrivning	656 855	656 855	656 855	656 855	656 855	656 855	656 855	656 855
Fastighetsskatt bostäder 2)	0	0	0	0	0	0	0	76 581
Fastighetsskatt lokaler	20 860	21 277	21 703	22 137	22 580	23 031	25 428	28 075
Värme 3)	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799	269 174
Vatten 4)	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520	107 669
Ei 5)	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Kabel-TV 6)	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Sophämtning 7)	53 000	54 060	55 141	56 244	57 369	58 516	64 607	71 331
Försäkring 8)	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855	60 564
Löpande underhåll	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	158 469	174 963
Fastighetsskötsel	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	112 616	124 337	137 279
Städning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950	67 293
Snöröjning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Förvaltning	194 000	197 880	201 838	205 874	209 992	214 192	236 485	261 098
Revision/Årsredovisning	21 000	21 420	21 848	22 285	22 731	23 186	25 599	28 263
Reserverade medel 10)	22 000	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	26 818	29 609

<b>Summa</b>	<b>2 978 615</b>	<b>2 989 217</b>	<b>3 000 220</b>	<b>3 011 633</b>	<b>3 023 463</b>	<b>3 035 718</b>	<b>3 103 686</b>	<b>3 260 228</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-423 615</b>	<b>-422 632</b>	<b>-421 630</b>	<b>-420 607</b>	<b>-419 565</b>	<b>-418 501</b>	<b>-412 855</b>	<b>-355 152</b>
<b>Ackumulerat resultat</b>	<b>-423 615</b>	<b>-846 247</b>	<b>-1 267 877</b>	<b>-1 688 484</b>	<b>-2 108 049</b>	<b>-2 526 550</b>	<b>-4 602 339</b>	<b>-6 596 688</b>
<b>Avsättning underhåll</b>	<b>200 000</b>	<b>204 000</b>	<b>208 080</b>	<b>212 242</b>	<b>216 486</b>	<b>220 816</b>	<b>243 799</b>	<b>269 174</b>
<b>Kassaflödet</b>	<b>233 240</b>	<b>234 223</b>	<b>235 225</b>	<b>236 247</b>	<b>237 290</b>	<b>238 354</b>	<b>244 000</b>	<b>301 703</b>
<b>Ackumulerat kassaflöde</b>	<b>233 240</b>	<b>467 463</b>	<b>702 688</b>	<b>938 935</b>	<b>1 176 226</b>	<b>1 414 580</b>	<b>2 623 065</b>	<b>3 912 990</b>
<b>Kassaflöde kr/m2 bra</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>77</b>	<b>79</b>	<b>98</b>

- 1) Totala avskrivningar motsvarar 1,0% av byggnadsvärdet.
- 2) Enligt nuvarande regler ulgär ingen fastighetsskatt de första 15 åren på bostäder.
- 3) Antaget 75 Kw/m2
- 4) Vattnet enl normalförbrukning 28-/m2 bostadsyta
- 5) Antagen elförbrukning vattenfall (15kwh/m2 o år)
- 6) Kabel tv abonnemang för TV 1, 2, 4
- 7) Enligt kommunens hemsida
- 8) Enligt premie för motsvarande hus med ett basbelopp som självrisk
- 9) Offert från Swedbank + 0,28%
- 10) Budgeterade medel för oförutsedda kostnader

## Brf Vänertorget

## Lägenhetsförteckning

	Lgh nr	Lgh yta	Lgh typ	Hus typ	Andels-	Insats	Upplåtelse	Försäljnings	Års-	Månads
	L.måter.	m2	Vån-plan		tal i %		avgift	Pris	avgift	avgift
1	24A-0901	54	2 rok	-1	1,75	876 623	331 377	1 208 000	37 695	3 141
2	24B-0901	54	2 rok	-1	1,75	876 623	331 377	1 208 000	37 695	3 141
3	24A-1001	44	1 rok	1	1,43	714 286	473 714	1 188 000	30 714	2 560
4	24A-1002	54	2 rok	1	1,75	876 623	581 377	1 458 000	37 695	3 141
5	24A-1003	85	3 rok	1	2,76	1 379 870	915 130	2 295 000	59 334	4 945
6	24B-1001	123	5 rok	1	3,99	1 996 753	709 247	2 706 000	85 860	7 155
7	24B-1002	54	2 rok	1	1,75	876 623	581 377	1 458 000	37 695	3 141
8	24A-1101	82	3 rok	2	2,66	1 331 169	1 128 831	2 460 000	57 240	4 770
9	24A-1102	70	3 rok	2	2,27	1 136 364	998 636	2 135 000	48 864	4 072
10	24A-1103	87	3 rok	2	2,82	1 412 338	1 197 662	2 610 000	60 731	5 061
11	24B-1101	104	4 rok	2	3,38	1 688 312	1 431 688	3 120 000	72 597	6 050
12	24B-1102	54	2 rok	2	1,75	876 623	824 377	1 701 000	37 695	3 141
13	24B-1103	82	3 rok	2	2,66	1 331 169	1 128 831	2 460 000	57 240	4 770
14	24A-1201	82	3 rok	3	2,66	1 331 169	1 210 831	2 542 000	57 240	4 770
15	24A-1202	70	3 rok	3	2,27	1 136 364	1 096 636	2 233 000	48 864	4 072
16	24A-1203	87	3 rok	3	2,82	1 412 338	1 284 662	2 697 000	60 731	5 061
17	24B-1201	104	4 rok	3	3,38	1 688 312	1 535 688	3 224 000	72 597	6 050
18	24B-1202	54	2 rok	3	1,75	876 623	921 377	1 798 000	37 695	3 141
19	24B-1203	82	3 rok	3	2,66	1 331 169	1 210 831	2 542 000	57 240	4 770
20	24A-1301	82	3 rok	4	2,66	1 331 169	1 342 831	2 674 000	57 240	4 770
21	24A-1302	70	3 rok	4	2,27	1 136 364	1 439 636	2 576 000	48 864	4 072
22	24A-1303	87	3 rok	4	2,82	1 412 338	1 420 662	2 833 000	60 731	5 061
23	24B-1301	104	4 rok	4	3,38	1 688 312	1 691 688	3 380 000	72 597	6 050
24	24B-1302	54	2 rok	4	1,75	876 623	1 071 377	1 948 000	37 695	3 141
25	24B-1303	82	3 rok	4	2,66	1 331 169	1 342 831	2 674 000	57 240	4 770
26	24A-1401	82	3 rok	5	2,66	1 331 169	1 472 831	2 804 000	57 240	4 770
27	24A-1402	70	3 rok	5	2,27	1 136 364	1 341 636	2 478 000	48 864	4 072
28	24A-1403	87	3 rok	5	2,82	1 412 338	1 554 662	2 967 000	60 731	5 061
29	24B-1401	104	4 rok	5	3,38	1 688 312	1 867 688	3 556 000	72 597	6 050
30	24B-1402	54	2 rok	5	1,75	876 623	1 171 377	2 048 000	37 695	3 141
31	24B-1403	82	3 rok	5	2,66	1 331 169	1 472 831	2 804 000	57 240	4 770
32	24A-1501	96	3 rok	6	3,12	1 558 442	2 804 558	4 363 000	67 013	5 584
33	24A-1502	94	3 rok	6	3,05	1 525 974	2 055 026	3 581 000	65 617	5 468
34	24B-1501	94	3 rok	6	3,05	1 525 974	2 055 026	3 581 000	65 617	5 468
35	24B-1502	112	5 rok	6	3,64	1 818 182	2 544 818	4 363 000	78 182	6 515
36	24C	75	3 rok	1	2,44	1 217 532	1 190 468	2 408 000	52 354	4 363
37	24D	75	3 rok	1	2,44	1 217 532	1 190 468	2 408 000	52 354	4 363
38	24E-1101	75	3 rok	2	2,44	1 217 532	988 468	2 206 000	52 354	4 363
39	24E-1102	75	3 rok	2	2,44	1 217 532	1 087 468	2 305 000	52 354	4 363
		3080	0		100,00	50 000 000	49 000 000	99 000 000	2 150 000	179 167

**Brf Vänertorget****Nyckeltal**

	<b>Belopp kr</b>
Totalanskaffningskostnad kr/m2 BTA	37 403
Insatser+ upplåtelseavgift kr/m2 BOA	32 143
Lån kr/m2 BOA	14 610
Årsavgift 2) kr/m2 BOA	698
Driftskostnader kr/m2 BOA	326
Driftskostnad utöver årsavgiften, 3) kr/m2 BOA	152
Avsättning underhållsfond kr/m2 BOA	65
Kassaflöde kr/m2 BOA	76

1 ) Genomsnittliga insatser kr/ kvm för hela föreningen

2 ) Årsavgiften som anges är årssnitteavgiften kr/kvm i hela föreningen.

3 ) Enskilt (hushåll/innehavare) preliminär genomsnittlig driftskostnad kr/m2 utöver årsavgiften som



## Brf Vänertorget

## Antagande

Belåning	45 000 000
Ränteutveckling + 1% mot huvudalternativ år 2	1,0
Inflation +3% mot huvudalternativ år 2-16	3,0
Bostads yta	3 080,0

## Känslighetsanalys

Alternativa förutsättningar	ÅR							
	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Huvudalternativ enl ekonomisk prognos</b>								
Kapitalkostnad inkl avskrivning	1 975 755	1 966 300	1 956 845	1 947 390	1 937 935	1 928 480	1 881 205	1 833 930
Fastighetsskatt lokaler (år 16 bostäder o lokaler)	20 860	21 277	21 703	22 137	22 580	23 031	25 428	104 656
Avsättning till underhåll	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799	269 174
Driftskostnader enl huvudalternativ	982 000	1 001 640	1 021 673	1 042 106	1 062 948	1 084 207	1 197 053	1 321 643
<b>Summa:</b>		<b>3 193 217</b>	<b>3 208 300</b>	<b>3 223 875</b>	<b>3 239 949</b>	<b>3 256 535</b>	<b>3 347 485</b>	<b>3 529 402</b>
Utgifter kr/kvm/år	0	1 037	1 042	1 047	1 052	1 057	1 087	1 146
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i %	0,00	#####	0,47	0,49	0,50	0,51	0,56	2,88
<b>Huvudalternativets låneränta + 1%</b>								
Kapitalkostnad inkl avskrivning	1 975 755	2 410 675	2 395 595	2 380 515	2 365 435	2 350 355	2 274 955	2 199 555
Fastighetsskatt	20 860	21 277	21 703	22 137	22 580	23 031	25 428	104 656
Avsättning till underhåll	200 000	204 000	208 080	212 242	216 486	220 816	243 799	269 174
Driftskostnader enl huvudalternativ	982 000	1 001 640	1 021 673	1 042 106	1 062 948	1 084 207	1 197 053	1 321 643
<b>Summa:</b>	<b>3 178 615</b>	<b>3 637 592</b>	<b>3 647 050</b>	<b>3 657 000</b>	<b>3 667 449</b>	<b>3 678 410</b>	<b>3 741 235</b>	<b>3 895 027</b>
Utgifter kr/kvm/år	1 032	1 181	1 184	1 187	1 191	1 194	1 215	1 265
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i %	0,00	13,92	13,68	13,43	13,19	12,95	11,76	10,36
<b>Huvudalternativets Inflation + 1%</b>								
Kapitalkostnad inkl avskrivning	1 975 755	1 966 300	1 956 845	1 947 390	1 937 935	1 928 480	1 881 205	1 833 930
Fastighetsskatt Inflation 3 %	20 860	21 486	22 130	22 794	23 478	24 182	28 034	106 309
Avsättning till underhåll 3%	200 000	206 000	212 180	218 545	225 102	231 855	268 783	311 593
Driftskostnader inflation 3 %	982 000	1 011 460	1 041 804	1 073 058	1 105 250	1 138 407	1 319 726	1 529 924
<b>Summa:</b>	<b>3 178 615</b>	<b>3 205 246</b>	<b>3 232 959</b>	<b>3 261 787</b>	<b>3 291 764</b>	<b>3 322 924</b>	<b>3 497 748</b>	<b>3 781 756</b>
Utgifter kr/kvm/år	1 032	1 041	1 050	1 059	1 069	1 079	1 136	1 228
Ändring av nödvändig nivå på årsavgift i %	0,00	0,38	0,77	1,18	1,60	2,04	4,49	7,15

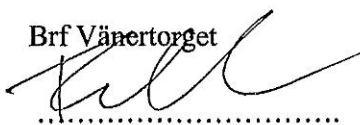
## Brf Vänertorget

### SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och årsavgift med belopp som i bilaga angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.  
Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fonder. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang eller dylikt driftskostnaderna för elektrisk ström  
  
Elkostnaden per lägenhet och månad vid normalförbrukning beräknas uppgå till ca 300:-/ månad för 2 personers hushåll.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi ej skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på det sätt som föreningens stadgar föreskriver.
4. De i denna ekonomiskaplan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. Det åligger bostadsrättsinnehavaren att införskaffa hemförsäkring med bostadstillägg.
6. Om byggnadsarbeten sker efter inflyttning erhåller bostadsrättsinnehavaren inte ersättning för eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Vänersborg 2021-07-10

Brf Vänertorget



Fredrik Carlsson



Christer Klint



Bengt-Olof Olsén



2021072607137

# Sköldeberg FastighetsVärdering

2021072607138

## INTYG AV den EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomiska planen från 2021-07-10 för **Bostadsrättsföreningen Vänertorget** (769636-2396) i Vänersborgs 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 fastighet har besökts av undertecknad.

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

Intyget avser preliminär anskaffningskostnad. Upplåtelse får ske först sedan den slutliga anskaffningskostnaden redovisats på en extra föreningsstämma.

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 Länsförsäkringar.

Göteborg 2021-07-12



Gunnar Sköldeberg

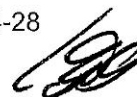
**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

## Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömning:

- |                                  |                             |            |
|----------------------------------|-----------------------------|------------|
| ▪ Uppdragsbeställning            | Brf Vänertorget             | 2019-03-03 |
| ▪ Föreningsstadgar               | Brf, stämma                 | 2018-12-03 |
| ▪ Föreningsstadgar, nytt förslag | Brf, extra stämma           | 2019-02-22 |
| ▪ Protokoll, nya stadgar         | Brf, extra stämma           | 2019-02-22 |
| ▪ Registreringsbevis, brf        | Bolagsverket                | 2019-01-22 |
| ▪ Registreringsbevis, Nordstan * | Bolagsverket                | 2019-01-22 |
| ▪ Föreningsstadgar, Nordstan *   | Stämma                      | 2015-04-11 |
| ▪ Bostadsarrende                 | Brf / Nordstan ek. förening | 2021-04-25 |

▪	Resultatrapport, 2018	Nordstan *	2019-02-21
▪	Balansrapport, 2018	Nordstan *	2019-02-21
▪	Fastighetsdatautdrag, Misteln22Metria		2019-03-01
▪	Detaljplan, antagande	Vänersborgs kommun	2018-10-31
▪	Ritningar	Mats Abrahamsson Ark***	2018-05-04
▪	Bygglov	Vänersborgs kommun	2019-09-17
▪	Startbesked mm	Vänersborgs kommun	2020-04-25
▪	Entreprenadkontrakt	Nordstan ek. fören./Peab	2019-10-14
▪	Avtal om överlåtelse av andelar Brf / APF AB, C Klint Bygg.**		2019-02-13
▪	Garantiåtagande	APF, C Klint Byggprojekt ****	2019-02-13
▪	Produktionsekonomisk plan	-	-
▪	Faktureringsplaner, 2 st	Nordstan *	-
▪	Beräkning, skattemässigt värde -		-
▪	Taxeringsvärdesberäkning	Depoci / SKM hemsida	AFT 2019--21
▪	Offert, finansiering	Swedbank	2021-04-01
▪	Värdeutlåtande	Johanna Sjöström	2021-04-28
▪	Information till brf Vänertorget	Sven-Inge Rylander, KA	2021-04-28



1\*) i Wenersborg ekonomisk förening

2\*) Byggprojekt AB, Olsen Invest AB, ej påskrivet

3 \*) Arkitektkontor AB

4\*) och Olsen Invest AB

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Vänertorget**, org.nr. 769636–2396, 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 då den andre intygsgivaren genomfört platsbesök med fotografering den 24 april 2021.

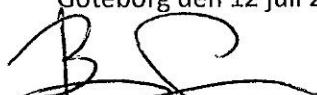
På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

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 12 juli 2021



Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin AB

AV Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-03-03
Stadgar	Brf	2021-04-14, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2021-04-14
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2021-04-14
Andelsöverlåtelseavtal	C. Klint Byggprojekt, APF, Olsen Invest AB / Brf	2019-02-13
Nyttjanderättsavtal	Nordstan i Wenersborg ek. förening / Brf	2021-04-25
Entreprenadavtal	Nordstan i Wenersborg ek. förening / Peab Sverige AB	2019-10-14
Underlag projekteringskostnad	Brf	odaterad
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-2021
Beviljat bygglov	Vänersborgs kommun	2019-09-17
Startbesked	Vänersborgs kommun	2020-03-02
Situationsplan	Vänersborgs kommun	2019-01-07
Nybyggnadskarta	Vänersborgs kommun	2019-01-07
Ritningar	Mats Abrahamsson Arkitektkontor AB	2019-02-14
Säljbroschyr	Fastighetsbyrån	odaterad
Låneoffert	Swdbank AB	2021-04-01
Intyg från KA	KA, Sven-Inge Rylander, LINK Arkitektur AB	2021-04-28
Garantiutfästelse osålda lgh	C. Klint Byggprojekt, APF, Olsen Invest AB	2019-02-13
Värdeutlåtande från mäklare	Fastighetsbyrån, Johanna Sjöström	2021-04-28