


Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

 230907.....

Ekonomisk plan för

## Bostadsrättsföreningen Glanslinden

Varbergs kommun

Org.nr: 769640-8124

Datum enligt signaturcertifikat

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3-4
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Byggnadsbeskrivning	5
D. Rumsbeskrivning	6
E. Försäkringar och garantier	6
F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6-7
G. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	7-8
H. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	8-9
I. Nyckeltal	9
J. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	9
K. Ekonomisk prognos	11
L. Känslighetsanalys	11
M. Styrelsen för Brf Glanslinden	12
Signaturcertifikat Brf Glanslinden	
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Glanslinden, Varbergs kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2022-01-31, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Under augusti månad 2022 påbörjades uppförandet av 30 lägenheter, en övernattningslägenhet samt en gemensamhetslokal på fastigheten Varberg Glanslinden 1. I källarplan kommer lägenhetsförråd, soprum samt totalt 12 garageplatser att uppföras, varav 3 av garageplatserna kommer att utrustas med elbilsaddning. Utvändigt uppförs 21 p-platser, varav 3 av de utvändiga p-platserna utrustas med elbilsaddning. Totalt kommer det således att finnas 33 platser, varav 32 platser är för uthyrning och 1 plats är avsedd för besökande. Besöksplatsen är belägna utomhus. Fastigheten innehas med äganderätt. Entreprenaden kommer att utföras som totalentreprenad av Derome Hus AB, orgnr 556250–9223.

Bygglov har beviljats av byggnadsnämnden 2021-07-13.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas september 2023 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt under februari 2024.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (augusti 2023).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB org.nr 556250–9223, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2022-12-02. Senast 2 månader efter godkänd slutbesiktning förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Varberg Glanslinden 1, genom att köpa aktierna i bolaget Derome Grantoppen 21 Fast 3 AB org.nr 559347–1658. Bolaget har förvärvats från Grantoppen 21 AB org.nr 559334–2768. Fastigheten har genom transportköp överförs till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiserar vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 11 262 750 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 2 315 000 SEK vid dagens skattesats 20,6%.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 11 237 750 SEK.

Garage- och parkeringsplatserna upplåts med hyresavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt lägenhetsförteckning i denna ekonomiska plan, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

## B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Adress:	Vallinsvägen 34 D-F, 432 37 Varberg
Fastighetsbeteckning:	Varberg Glanslinden 1, Varbergs kommun
Tomt areal:	4 352 m <sup>2</sup>
Boarea:	2130 m <sup>2</sup> (boarean för varje lägenhet är avrundad ned till hela m <sup>2</sup> )
Antal bostadslägenheter:	30 st
Byggnadens utformning:	Tre flerbostadshus om fyra plan med ett entréplan i suterräng. Respektive hus innehåller 10 bostadslägenheter. Lägenheterna är utrustade med antingen balkong, inglasad balkong eller terrass. I källarplan kommer lägenhetsförråd, soprum samt totalt 12 garageplatser att uppföras. Garage uppförs med betongstomme, lägenhetsplanen uppförs med trästomme. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

### Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber. Fastigheten kommer att anslutas till stadsnätet för fiber innehållande TV, telefoni och bredband. Mätare installeras för vatten, el och värme. Solcellsanläggning är placerad på taket på samtliga hus.

### Gemensamma utrymmen

En gemensam miljöstation med möjlighet till källsortering placeras på entréplan i hus B. En övernattningslägenhet färdigställs i hus A och i hus C finns en gemensamhetslokal. Medlemmar i föreningen ges möjlighet att hyra övernattningslägenheten för tillfälliga besök, samt gemensamhetslokalen för privata tillställningar. Gemensamhetslokalen kommer även att fungera för föreningsaktiviteter och styrelsemöten, samt som ett kontor om man väljer att arbeta eller studera hemifrån.

### Parkering

I underliggande garage finns det 12 parkeringsplatser och utrymme avsett för cykelparkeringar. På fastigheten finns även 21 utvändiga parkeringsplatser varav två är handikappanpassade och en parkeringsplats är avsedd för besökare.

### Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i garageplan, som ingår med bostadsrätt. Utöver detta har bostadsrättsföreningen tre gemensamma förråd varav två rullstolsförråd och ett fastighetsförråd.

## C. BYGGNADSBESKRIVNING

### Hus

Markplanering	Enl. markritning.
Grund	Källare med betongbjälklag.
Ytterväggar källare	Cellplast, betongstomme luftspalt, isolering, träregelstomme gips.
Ytterväggar	Träpanel, spikregel, fasadskiva, vindpapp, träfiberskiva, träregelstomme, isolering, plastfolie, träfiberskiva, luftspalt, träregelstomme gips.
Yttertak	Takpapp, isolering, underlagspapp, råspont, takstol, lösull.
Mellanbjälklag	Betong.
Lägenhetskiljande innervägg	Betong.
Innervägg	Gips, träregelstomme. Väggar mot våtrum isoleras med luftljudsisolering.
Innertak	Vitmålad betong, gipsplank på översta plan och vid sänkta tak.
Fönster och fönsterdörrar	3-glas fönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Innertörrar	Målad vit från fabrik.
Karmar	Målad vit från fabrik.
Innertörrsfoder	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Golvsockel	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Fönsterbänkar	Sten.
Fönstersmyg	Gips
Hiss	Finns i trapphus.

### Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme, FTX med luftvärme med kompletterande radiatorer i vissa lägenheter.
Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX).
El-central/ Multimedia	El-central med automatsäkringar, jordfelsbrytare och multimedia-central placerad i teknikskåp.
<b>Källare</b>	
Ytterväggar	Isolering, betong.
Innervägg	Betong.
Bjälklag	Betong.
Innervägg förråd	Nätväggar.

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

## D. RUMSBESKRIVNING

Kortfattad rumsbeskrivning<sup>1</sup>

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré/Hall:	Klinker	Målade	Målad gips
Vardagsrum/Allrum:	Parkett	Målade	Målad gips
Kök:	Parkett	Målade	Målad gips
Sovrum/Sovalkov:	Parkett	Målade	Målad gips
Klädkammare:	Parkett	Målade	Målad gips
Wc/Dusch/tvätt:	Klinker	Kakel	Målad gips
Wc (113m <sup>2</sup> ):	Klinker	Kakel	Målad gips

<sup>1</sup>Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse.

## E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastighet att vara fullvärdesförsäkrad. I försäkringen kommer styrelseansvarsförsäkring att ingå.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

## F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK (exkl. aktiekapitalet i aktiebolaget)	17.537.750
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	97.930.000
Föreningens kassareserv (oförutsett), SEK	<u>100.000</u>
<b>Summa anskaffningskostnad, SEK</b>	<b>115.567.750</b>

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms år 2023 till ca 57.657.000 varav garage (lokaler) ca 657.000 SEK och bostäder ca 57.000 000 SEK.

## FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	93.990.000
Långfristig belåning, SEK	20.880.000
Beräknad återbetald investeringsmoms avseende garage <sup>1</sup>	<u>697.750</u>
<b>Summa finansiering, SEK</b>	<b>115.567.750</b>

<sup>1</sup>Den ekonomiska planen förutsätter att det kommer att bedrivas momspliktig verksamhet under minst 10 år i garaget (lokalerna). Om slutlig investeringsmoms avviker från beräknad skall differensen justeras mot entreprenadbeloppet enligt punkt F.

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

### Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2024.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp <sup>1</sup> SEK	Bindnings- tid <sup>2</sup>	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering <sup>3</sup> SEK
Handelsbanken	20.880.000	3 mån-4 år	4,70	Nej	ca 980.000	104.000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 20.880.000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.

Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Lånet är beräknat med en amorteringsplan på 60 år enligt en amorteringstrappa. Amortering år 1 beräknas till 104.000 SEK/år och år 16 till 234.000 SEK/år.

Föreningen har tecknat avtal om räntegaranti med Derome Hus AB org.nr 556250-9223, vilket innebär att Derome Hus AB ersätter föreningen med den del av räntan på föreningens lån som överstiger 3,60 % under 3 år efter färdigställande/inflyttning. År 1 beräknas räntegarantin uppgå till cirka 229.000 kronor.

### Finansiella utbetalningar

Räntor	980.000
Amortering	<u>104.000</u>
	<b>1.084.000</b>

### Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Fastighetsskötsel och drift inkl. snöröjning	169.000
Hiss	22.000
Insamling mätdata	11.000
Filterbyten FTX	21.000
Renhållning	61.000
Källsortering	15.000
Vatten och avlopp <sup>4)</sup>	120.000
Fjärrvärme, uppvärmning vatten <sup>4)</sup>	157.000
Fastighets el inkl. hushållsel <sup>4)</sup>	171.000
Arvode till styrelse	32.000
Arvode till revisor	22.000
Ekonomisk förvaltning	73.000
Försäkringar	29.000
Fiber (grundavgift) <sup>5)</sup>	16.000

Elbilsaddbox	2.000
Driftskostnader övernattningsslgh	15.000
Bokningsapp för gemensamhetslokal och övernattningsslägenhet	6.000
Övrigt	10.000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>953.000</b>
Fastighetsavgift <sup>6)</sup>	0
Fastighetsskatt garage <sup>6)</sup>	7.000
<b>Summa fastighetsskatt</b>	<b>7.000</b>
Årets överskott	6.000
<b>Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK<sup>7)</sup></b>	<b>2.050.000</b>
<b>Avsättningar</b>	
Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll <sup>8)</sup>	<u>128.000</u>
	<b>128.000</b>
<b>Summa inklusive avsättningar år 1, SEK</b>	<b>2.178.000</b>

4) Föreningen har abonnemang för hushållsel och vatten. Driftkostnaden för hushållsel och varmvatten preliminär debiteras respektive lägenhet, avräkning kommer att ske mot verklig förbrukning. Kostnaden för hushållsel och vatten beräknas uppgå mellan 500-1.000/månad beroende på förbrukning och storlek på lägenheten.

5) Bostadsrättsföreningen är ansluten till stadsnätet Net@seaside för fiber innehållande TV, telefoni och bredband. I månadsavgiften ingår grundavgift för fiber innehållande grundutbud för tv. Respektive bostadsrättshavare väljer de tjänster för bredband, tv, telefoni, samt tv-box man önskar och bekostar dessa.

6) Fastighetsskatten avser garage. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. I driftskostnaderna ingår fastighetsskatt avseende garage om 7.000 SEK för år 1.

7) Driftkostnader är inkl. moms i förekommande fall. Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

8) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 SEK/m<sup>2</sup> lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m<sup>2</sup> lägenhetsarea.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong.



## H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1

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

Föreningens kostnad för bostadsrättshavarnas förbrukning av varmvatten och hushållsel skall täckas av årsavgifter som fördelas efter förbrukning.

### Intäkter inkl. moms i förekommande fall

Årsavgifter lägenhet	1.627.000
Preliminärdebitering avseende hushållsel och varmvatten <sup>1)</sup>	210.000
Beräkning hyresintäkter övernattningslägenhet <sup>2)</sup>	15.000
Hyresintäkter parkering, inkl. laddstolpar <sup>3)</sup>	95.000
Räntegaranti år 1-3 <sup>4)</sup>	229.000
Ränteintäkt <sup>5)</sup>	<u>2.000</u>
<b>Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK</b>	<b>2.178.000</b>

1) Preliminärdebitering avseende hushållsel och varmvatten inkl. moms är schablonberäknad och debiteras efter verklig förbrukning.

2) Beräkning av hyresintäkter för övernattningslägenheten baseras på 50 stycken uthyrningsnätter/år till ett pris för 300 kronor/natten.

3) Hyresintäkter parkering består av totalt 33 platser, varav 32 platser för uthyrning, 1 plats avsedda för besökande. Varav 12 garageplatser i föreningens hus, hyra utgår med 600 SEK/garage/månad inkl. moms (480 SEK/garageplats/månad exkl. moms), 3 av garageplatserna kommer att utrustas med elbilsaddning. Av de 21 utvändiga p-platserna hyrs 20 ut till medlemmarna, kostar 100 SEK/p-plats/månad. 3 av de utvändiga p-platserna utrustas med elbilsaddning. Vid nyttjande av laddbox debiteras 150 SEK/månad inkl. moms, utöver hyra. Beräknad beläggning av parkeringsplatser är 100 % och laddbox för elbil beräknas beläggning om 50%.

4) Föreningen har en räntegaranti utställd av Grantoppen 21 AB org.nr 559334-2768, som innebär att föreningen ersätts med kostnaden för den del av räntan på föreningens lån som överstiger 3,60%, under 3 år efter färdigställande/inflyttning. År 1 beräknas den uppgå till ca 229.000 SEK.

5) Ränta på eget kapital beräknas med 2 %

## I. NYCKELTAL (SEK)

Per m<sup>2</sup> (BOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	54.257
Belåning, år 1	9.803
Insats och upplåtelseavgift	44.127
Driftskostnad, år 1 inkl prel.deb av varmvatten och hushållsel	447
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	649
Årsavgift, år 1 inkl prel.deb varmvatten och hushållsel	863
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	142

**J. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESPEKTIVE LÄGENHET**

Boarean är avrundad ned till hela m<sup>2</sup>

Lägenhet						Insats SEK	Upplåtelse- avgift SEK	Pris SEK	Årsavgift		Prel.deb	
Lgh nr	Plan	Rum rok	Boarea ca m2	Utrymme1) %	Andelstal %				Lägenhet SEK/år	SEK/mån	Vatten och hushållsel SEK/år	SEK/mån
A1101	1	2	54	B	2,5581	1 954 800	205 200	2 160 000	41 628	3 469	5 372	448
A1102	1	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	370 100	3 060 000	57 282	4 773	7 392	616
A1103	1	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	540 100	3 230 000	57 282	4 773	7 392	616
A1104	1	2	54	U	2,5581	1 954 800	415 200	2 370 000	41 628	3 469	5 372	448
A1201	2	2	54	B	2,5581	1 954 800	335 200	2 290 000	41 628	3 469	5 372	448
A1202	2	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	520 100	3 210 000	57 282	4 773	7 392	616
A1203	2	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	720 100	3 410 000	57 282	4 773	7 392	616
A1204	2	2	54	B	2,5581	1 954 800	535 200	2 490 000	41 628	3 469	5 372	448
A1301	3	3	85	IT, T	3,9932	3 051 500	838 500	3 890 000	64 982	5 415	8 386	699
A1302	3	4	113	IT, T	5,0277	3 842 000	1 208 000	5 050 000	81 817	6 818	10 558	880
B1101	1	2	54	B	2,5581	1 954 800	185 200	2 140 000	41 628	3 469	5 372	448
B1102	1	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	340 100	3 030 000	57 282	4 773	7 392	616
B1103	1	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	520 100	3 210 000	57 282	4 773	7 392	616
B1104	1	2	54	U	2,5581	1 954 800	415 200	2 370 000	41 628	3 469	5 372	448
B1201	2	2	54	B	2,5581	1 954 800	315 200	2 270 000	41 628	3 469	5 372	448
B1202	2	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	500 100	3 190 000	57 282	4 773	7 392	616
B1203	2	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	700 100	3 390 000	57 282	4 773	7 392	616
B1204	2	2	54	B	2,5581	1 954 800	515 200	2 470 000	41 628	3 469	5 372	448
B1301	3	3	85	IT, T	3,9932	3 051 500	838 500	3 890 000	64 982	5 415	8 386	699
B1302	3	4	113	IT, T	5,0277	3 842 000	1 178 000	5 020 000	81 817	6 818	10 558	880
C1101	1	2	54	B	2,5581	1 954 800	225 200	2 180 000	41 628	3 469	5 372	448
C1102	1	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	470 100	3 160 000	57 282	4 773	7 392	616
C1103	1	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	640 100	3 330 000	57 282	4 773	7 392	616
C1104	1	2	54	U	2,5581	1 954 800	435 200	2 390 000	41 628	3 469	5 372	448
C1201	2	2	54	B	2,5581	1 954 800	355 200	2 310 000	41 628	3 469	5 372	448
C1202	2	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	620 100	3 310 000	57 282	4 773	7 392	616
C1203	2	3	74	IT, T	3,5200	2 689 900	840 100	3 530 000	57 282	4 773	7 392	616
C1204	2	2	54	B	2,5581	1 954 800	555 200	2 510 000	41 628	3 469	5 372	448
C1301	3	3	85	IT, T	3,9932	3 051 500	938 500	3 990 000	64 982	5 415	8 386	699
C1302	3	4	113	IT, T	5,0277	3 842 000	1 298 000	5 140 000	81 817	6 818	10 558	880
Differens					0,0001				2			
			2130		100	76 416 900	17 573 100	93 990 000	1 627 320		210 000	

1) Balkong (B), Terrass (T), Inglasad terrass (IT), U=Uteplats ingår med bostadsrätt.

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd.

**K. EKONOMISK PROGNOSS**

Beloppen presenteras i Tkr, beloppen avrundas till hela tusental

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Tkr</b>									
Årsavgifter lägenheter <sup>1</sup>		1 627	1 692	1 760	1 830	1 867	1 904	2 102	2 321
Prel.deb av hushållsel och vatten <sup>2</sup>		210	214	218	222	227	231	255	282
Hysesintäk övernattningslägenhet		15	15	15	15	16	16	18	20
Hysesintäkt Bilplatser <sup>2</sup>		95	97	99	101	103	105	115	127
Räntegaranti år 1-3		229	228	227	0	0	0	0	0
Ränteintäkt		2	3	4	6	5	5	6	19
<b>Summa inbetalningar</b>		<b>2 178</b>	<b>2 249</b>	<b>2 323</b>	<b>2 174</b>	<b>2 218</b>	<b>2 261</b>	<b>2 490</b>	<b>2 769</b>
Räntor		- 982	- 977	- 972	- 967	- 962	- 958	- 922	- 877
Amortering		- 104	- 104	- 104	- 103	- 103	- 153	- 197	- 234
Fastighetsskatt, Fastighetsavgift <sup>3</sup>		- 7	- 7	- 7	- 7	- 8	- 8	- 9	- 291
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) <sup>4</sup>		- 953	- 972	- 991	- 1 011	- 1 031	- 1 052	- 1 161	- 1 282
<b>Summa utbetalningar</b>		<b>- 2 046</b>	<b>- 2 060</b>	<b>- 2 074</b>	<b>- 2 088</b>	<b>- 2 104</b>	<b>- 2 171</b>	<b>- 2 289</b>	<b>- 2 684</b>
<b>Kassaflöde<sup>5</sup></b>	<b>IB 100</b>	132	189	249	86	114	90	201	85
Ack. Kassaflöde		232	421	670	756	870	960	1 850	3 125
<b>Avsättningar</b>									
Avsättning för underhåll <sup>4</sup>		- 128	- 131	- 133	- 136	- 139	- 142	- 156	- 173
Ack. Avsättning för underhåll		128	259	392	528	667	809	1 559	2 389
Avskrivningar ej likviditetspåverkande <sup>6</sup>		- 1 254	- 1 254	- 1 254	- 1 254	- 1 254	- 1 254	- 1 254	- 1 254
Bokföringsmässigt resultat		- 1 018	- 961	- 901	- 1 065	- 1 037	- 1 011	- 856	- 935
Ack. Bokföringsmässigt resultat		-1018	-1979	-2880	-3945	-4982	-5993	-10574	-14567
Årsavgift lägenheter <sup>7</sup>	SEK/m <sup>2</sup>	863	895	929	964	983	1003	1107	1223
Ränta	%	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70	4,70
Ränta på eget kapital	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

<sup>1</sup> Höjning av årsavgift lägenhet år 2–4 med 4,00 % och år 5–16 med 2,00%.

<sup>2</sup> Höjning av preliminär debitering avseende varmvatten, hushållsel och bilplatser med 2,00% per år.

<sup>3</sup> Fastighetsavgift är fritt från år 1–15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder. Fastighetsskatt avser garage.

<sup>4</sup> Kostnadsutvecklingen förutsätts följa Riksbankens mål om en inflation på 2.00%.

<sup>5</sup> Föreningen erhåller en kassa om 100.000 SEK vid föreningens start

<sup>6</sup> Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

Avskrivningsbeloppet kan komma att ändras på grund av att det pågår utredningar om vilken avskrivningsmetod som är lämpligast att tillämpa i bostadsrättsföreningar. I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

<sup>7</sup> Årsavgift Inklusive prel.deb avseende varmvatten och hushållsel.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

## L. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift lägenhet								
Belopp i SEK/m <sup>2</sup> /år i genomsnitt								
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå	863	895	929	964	983	1003	1107	1223
Antagen räntenivå + 1%	961	992	1025	1059	1077	1096	1196	1306
Antagen räntenivå + 2%	1059	1089	1121	1154	1172	1189	1284	1389
Antagen räntenivå - 1%	765	798	833	869	889	910	1019	1139
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	863	900	939	980	1005	1031	1171	1335
Antagen inflationsnivå + 2%	863	905	950	997	1028	1060	1241	1464
Antagen inflationsnivå - 1 %	863	890	919	948	962	976	1049	1124

### Ränte- och inflationsantaganden;

Kostnadsränta;	4,70%
Intäktsränta;	2,00%
Inflation;	2,00%

## M. STYRELSEN FÖR BRF GLANSLINDEN

Kent Anving, ordförande  
 Frida Dragstedt, ledamot  
 Patrik Henrikson, ledamot

## Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Glanslinden, 769640-8124, Varbergs kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus, det är min bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

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

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag 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.

*Digital underskrift*

---

Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

---

**Agidel konsult AB**  
Gamla Baskevägen 14  
272 94 Simrishamn

## Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf Glanslinden, 769640-8124

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelagat:

- Registreringsbevis Brf Glanslinden, 2022-01-31
- Stadgar registrerade, 2022-01-31
- Fastighetsutdrag Varberg Glanslinden 1, 2023-01-20
- Köpeavtal aktier, Grantoppen 21 AB / Brf Glanslinden, 2022-12-02
- Tilläggsavtal avseende aktier, 2023-05-24
- Köpebrev, köpeavtal fastighet, Derome Hus AB / Derome Grantoppen 21 Fast 3 AB, 2022-11-29
- Transportköp fastighet, 2022-12-05
- Totalentreprenadkontrakt, Derome Hus AB / Brf Glanslinden, 2022-12-02
- Tillägg till Totalentreprenadkontrakt, 2023-08-31
- Försäkringsbevis Entreprenadförsäkring, If Skadeförsäkring AB, 2022-12-06
- Energiberäkning, 2022-06-09
- Beslut bygglov Varbergs kommun, 2021-07-13
- Beslut om startbesked, 2022-08-24
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2022-03-16
- Uppdaterade villkor och räntor Handelsbanken, 2022-06-27, 2023-08-16
- Garanti och utfästelse, 2023-08-31
- Driftskostnader sammanställning, 2022-02-18
- Beräkning av latent skatteskuld
- Beräkning investeringsmoms garage
- Avskrivningsplan
- Taxeringsberäkning
- Amorteringsplan 60 år
- Ritningar, situationsplan samt foton

---

**Agidel konsult AB**  
Gamla Baskevägen 14  
272 94 Simrishamn

## Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Glanslinden, organisationsnummer 769640-8124, lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Bostadsrättsföreningen omfattar 30 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

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

Granskningen avser bedömning av en preliminär slutlig kostnad.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag 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.

Digital underskrift

---

Petter Hallberg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående bostadsrättsföreningars kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Omfattas av ansvarsförsäkring.

---

Hallbergs Hus AB  
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Beräkning investeringsmoms 2022-03-16
- Beräkning driftskostnader, odaterad
- Amorteringstrappa 20,8 Mkr, odaterad
- Beräkning taxeringsvärde, odaterad
- Beslut bygglov Varbergs kommun, 2021-07-13
- Beräkning skattemässigt restvärde, odaterad
- Fastighetsutdrag Varberg Glanslinden 1, 2023-01-20
- Intyg lantmäteriet. 2022-12-05
- Köpeavtal aktier med bilagor avseende Derome Grantoppen 21 Fast 3 AB mellan Grantoppen 21 AB / BRF Glanslinden
- Köpeavtal fastighet Varberg Glanslinden 1, Derome Hus AB / BRF Glanslinden, 2022-11-29
- Köpebrev Varberg Glanslinden 1, Derome Hus AB / Derome Grantoppen 21 Fast 3 AB, 2022-11-29
- Revers aktier, Grantoppen 21 AB / Brf Glanslinden, 2022-12-02
- Skalbolagsdeklaration Derome Hus AB, 2021-11-18
- Tilläggsavtal avseende aktier "Räntegaranti", Grantoppen 21 AB / Brf Glanslinden, 2023-05-24
- Transportköp Varberg Glanslinden 1, Derome Grantoppen 21 Fast 3 AB / Brf Glanslinden, 2022-12-05
- Övertagande av Revers, Derome Grantoppen 21 Fast 3 AB / Brf Glanslinden, 2022-12-05
- Byggnadskreditkontrakt, Handelsbanken / Brf Glanslinden, 2023-01-26
- Ränteoffert Brf Glanslinden från Handelsbanken, 2023-07-04, 2023-08-16
- Plan och fasadritningar samt situationsplan, 2021-03-12
- Totalentreprenadkontrakt, Brf Glanslinden / Derome Hus AB, 2022-12-02
- Tillägg till totalentreprenadkontrakt, Brf Glanslinden / Derome Hus AB, 2023-08-31
- Anbud totalentreprenad, Brf Glanslinden / Derome Hus AB, 2022-03-17
- Försäkringsbevis IF, Derome Hus AB, 2022-12-06
- Registreringsbevis, 2022-01-31
- Energiberäkning WSP, 2022-06-09
- Stadgar registrerade, 2022-01-31
- Moderbolagsgaranti, Derome Hus AB / Grantoppen 21 AB, 2023-08-31
- Bekräftelse amorteringstakt Handelsbanken, 2022-06-27
- Foton från fastigheten, 2023-08-31
- Startbesked Varbergs kommun, 2022-08-24
- Protokoll från tekniskt samråd Varbergs kommun, 2022-08-24

---

Hallbergs Hus AB  
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping







# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:  
**Glanslinden Ekonomisk plan**

Unikt dokument-id:  
dc441ea2-7047-4dde-999c-5b6499348acb

Dokumentets fingeravtryck:  
58e450ce013f9f60ed248507a564c2c36e6d2be253afc23bcc806f7762262b5bae21627a13b98b4e0072582f0ea1668ad8fac13a74a45ea277b4126688707229

## Undertecknare


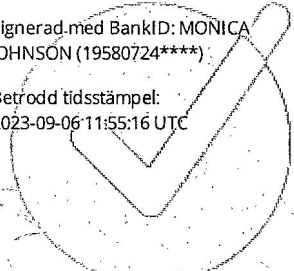
 <p><b>frida dragstedt</b> E-post: frida.dragstedt@derome.se Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 62.20.90.133</p>	<p>Signerad med BankID: FRIDA DRAGSTEDT (19820303****) Betrodd tidsstämpel: 2023-09-04 14:22:10 UTC</p>
 <p><b>Patrik Henriksson</b> E-post: patrik@ekonomitjenst.se Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 217.208.203.74</p>	<p>Signerad med BankID: Patrik Henriksson (19641213****) Betrodd tidsstämpel: 2023-09-05 10:19:48 UTC</p>
 <p><b>Kent Anving</b> E-post: anving@telia.com Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartphone) IP nummer: 193.183.194.136</p>	<p>Signerad med BankID: Kent Gunnar Morgan Anving (19441218****) Betrodd tidsstämpel: 2023-09-06 08:21:08 UTC</p>
 <p><b>Petter Hallberg</b> Intygsgivare Hallbergs Hus AB E-post: ph@hallbergshus.se Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartphone) IP nummer: 90.227.2.123</p>	<p>Signerad med BankID: PETTER HALLBERG (19780307****) Betrodd tidsstämpel: 2023-09-06 08:37:06 UTC</p>



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2023091503426

Undertecknare

 <p><b>Monica Johnson</b> Intygsgivare <b>Agidel konsult AB</b></p> <p>E-post: <a href="mailto:mj@agidel.se">mj@agidel.se</a> Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10,15.7 (desktop) IP nummer: 98.128.181.229</p>	<p>Signerad med BankID: MONICA JOHNSON (19580724****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-09-06 11:55:16 UTC</p> 
--	---

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-09-06 11:55:16 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-09-06 11:55:16 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Monica Johnson (mj@agidel.se)  
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 98.128.181.229 - IP Plats: Lund, Sweden

2023-09-06 11:55:10 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Monica Johnson (mj@agidel.se)  
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 98.128.181.229 - IP Plats: Lund, Sweden

2023-09-06 11:54:42 UTC

Dokumentet öppnades av Monica Johnson (mj@agidel.se)  
Enhet: Safari 16.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 98.128.181.229 - IP Plats: Lund, Sweden

2023-09-06 08:37:06 UTC

Dokumentet signerades av Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)  
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)  
IP nummer: 90.227.2.123 - IP Plats: Enköping, Sweden

2023-09-06 08:37:00 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)  
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)  
IP nummer: 90.227.2.123 - IP Plats: Enköping, Sweden

2023-09-06 08:36:43 UTC

Dokumentet lästes igenom av Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)  
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)  
IP nummer: 90.227.2.123 - IP Plats: Enköping, Sweden

2023-09-06 08:34:53 UTC

Dokumentet öppnades av Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)  
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)  
IP nummer: 90.227.2.123 - IP Plats: Enköping, Sweden

2023-09-06 08:21:20 UTC

Dokumentet skickades till Monica Johnson (mj@agidel.se)  
Enhet: ()

2023-09-06 08:21:16 UTC

Dokumentet skickades till Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)  
Enhet: ()

2023-09-06 08:21:08 UTC

Dokumentet signerades av Kent Anving (anving@telia.com)  
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)  
IP nummer: 193.183.194.136 - IP Plats: Varberg, Sweden

2023-09-06 08:21:02 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Kent Anving (anving@telia.com)  
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)  
IP nummer: 193.183.194.136 - IP Plats: Varberg, Sweden

2023-09-05 10:19:48 UTC

Dokumentet signerades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 217.208.203.74 - IP Plats: Herrljunga, Sweden

2023091503427



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.  
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2023-09-05 10:19:42 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 217.208.203.74 - IP Plats: Herrljunga, Sweden

2023-09-05 09:54:00 UTC Dokumentet skrevs ut av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 217.208.203.74 - IP Plats: Herrljunga, Sweden

2023-09-05 09:53:28 UTC Dokumentet öppnades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 217.208.203.74 - IP Plats: Herrljunga, Sweden

2023-09-05 04:50:10 UTC Dokumentet lästes igenom av Kent Anving (anving@telia.com)  
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Sweden

2023-09-05 04:49:44 UTC Dokumentet öppnades av Kent Anving (anving@telia.com)  
Enhet: Chrome 116.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Sweden

2023-09-04 14:22:10 UTC Dokumentet signerades av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Nyhamnslage, Sweden

2023-09-04 14:22:05 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Nyhamnslage, Sweden

2023-09-04 14:21:41 UTC Dokumentet öppnades av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Nyhamnslage, Sweden

2023-09-04 13:54:50 UTC Dokumentet skickades till Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Nyhamnslage, Sweden

2023-09-04 13:54:48 UTC Dokumentet skickades till Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Nyhamnslage, Sweden

2023-09-04 13:54:46 UTC Dokumentet skickades till Kent Anving (anving@telia.com)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Nyhamnslage, Sweden

2023-09-04 13:54:44 UTC Dokumentet förseglades av Anna Ottosson (anna.ottosson@derome.se)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Nyhamnslage, Sweden

2023-09-04 13:50:55 UTC Dokumentet skapades av Anna Ottosson (anna.ottosson@derome.se)  
Enhet: Edge 116.0.1938.69 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 62.20.90.133 - IP Plats: Nyhamnslage, Sweden

