

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Körsbärsglantan 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

Digitalt signerad

Bostadsrättsföreningen Körsbärsglantan

Jan Larsson

Christer Lenoir

Per Bentley

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Körbärsgläntan, som registrerats av Bolagsverket den 28 maj 2015, och namnändrade 29 maj 2019, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under vintern 2022 har bostadsrättsföreningen, på fastigheten Rishammar 2:84, Kungälv kommun, påbörjat byggandet av 26 radhus i bostadsrättsform. Bygglov erhöles 2022-03-28

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så snart föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket, vilket preliminärt beräknas ske under första kvartalet 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt kunna ske under oktober till december 2023.

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.

Fastigheten Rishammar 2:84, 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 Danske Bank.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Rishammar 2:84, Kungälv kommun
Fastighetsareal	c:a 7 021 m ²
Boarea	c:a 3 078 m ²
BTA	c:a 3 850 m ²
Antal bostadslägenheter	26 st
Byggnadens utformning	Tjugosex radhus
	Föreningens bostadshus är belägna i anslutning till varandra så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsavarna.
Bilplats	Det kommer att finnas 3 st p-platser på egen uppfart, 10 på föreningens mark för boende + 2 hkp-platser och 1 gästplats samt 15 på samf mark + 4 gästplatser
Prel. taxeringsvärde bostäder	56 056 000 kr
Varav byggnad	39 960 000 kr
Varav mark	16 096 000 kr

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i 5 st gemensamhetsanläggningar preliminärt innehållande:

GA5 Kvartersgator, torg, gångvägar, gräsytor och planteringsytor, skyltar, belysning, dagvattenledningar, brunnar, diken, damm, biofilter, bro, lekplats och cykelvägar.

I gemensamhetsanläggningen GA5 deltar Brf Vinbärsglantan, Brf Blåbärsglantan, Brf Rönnbärsglantan, Brf Körsbärsglantan samt ca 64 äganderätter och en förskola. För anläggningen kommer nödvändigt utrymme upplåtas i deltagande fastigheter. Rishammar 2:84 har 29 andelar i gemensamhetsanläggningen, alltså 29/200-delar.

För anläggningens drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, - Kareby Ängs samfällighetsförening (org.nr 717921-9774).

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten.

GA6 Parkeringsplatser för besökare.

I gemensamhetsanläggningen GA6 deltar Brf Vinbärsglantan, Brf Blåbärsglantan, Brf Rönnbärsglantan, Brf Körsbärsglantan samt ca 64 äganderätter och en förskola. För anläggningen kommer nödvändigt utrymme upplåtas i deltagande fastigheter. Rishammar 2:84 har 29 andelar i gemensamhetsanläggningen, alltså 29/200-delar.

För anläggningens drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, - Kareby Ängs samfällighetsförening (org.nr 717921-9774).

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten

GA7 Lokaler med tillhörande parkeringsplatser, grönytor och planteringar runt lokaler, miljöhus för sopsortering och gemensamma förråd, postfack, dagvattenhantering och tekniska installationer.

I gemensamhetsanläggningen GA7 deltar Brf Vinbärsgläntan, Brf Blåbärsgläntan, Brf Rönnbärsgläntan, Brf Körsbärsgläntan samt 50 äganderätter. För anläggningen kommer nödvändigt utrymme upplåtas i deltagande fastigheter. Rishammar 2:84 har 29 andelar i gemensamhetsanläggningen, alltså 29/167-delar.

För anläggningens drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, - Kareby Ängs samfällighetsförening (org.nr 717921-9774).

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten

GA8 Numrerade parkeringsplatser, system för laddning av el-/hybridbilar.

I gemensamhetsanläggning GA8 deltar Brf Vinbärsgläntan, Brf Blåbärsgläntan, Brf Rönnbärsgläntan, Brf Körsbärsgläntan och 6 st äganderätter. För anläggningen kommer nödvändigt utrymme upplåtas i deltagande fastigheter. Rishammar 2:84 har 26 andelar i gemensamhetsanläggningen, alltså 26/87-delar.

För anläggningens drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, - Kareby Ängs samfällighetsförening (org.nr 717921-9774).

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten

GA11 Lekplatser, belysning, gångvägar, grönytor, planteringar och dagvattenledningar

I gemensamhetsanläggning GA11 deltar Brf Rönnbärsgläntan, Brf Körsbärsgläntan och 16 st äganderätter. För anläggningen kommer nödvändigt utrymme upplåtas i deltagande fastigheter. Rishammar 2:84 har 29 andelar i gemensamhetsanläggningen, alltså 29/66-delar. För anläggningens drift och skötsel har Lantmäterimyndigheten bildat en samfällighetsförening, - Kareby Ängs samfällighetsförening (org.nr 717921-9774).

Kostnaden för anläggningens drift och skötsel fördelas enligt ovan angivna andelstal, vilka har beslutats av Lantmäterimyndigheten

Gemensamma anordningar

Vatten / avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA nätet.
Uppvärmning	Frånluftsvärmepump. Vattenburen golvvärme i bottenvåning och i badrum i övervåning samt vattenradioatorer i övervåning.
El	Fastighetsmätare och individuella mätare till respektive hus.
Ventilation	Tillufts ventiler och frånluft genom pump.
Post / tidningar	Postboxar på miljöhus
Sophantering	I miljöhus tillhörande Samfällighetsföreningen.
Parkering	Parkeringarna på uppfarter samt på föreningens mark.

Ledningsrätter och servitut

Ledningsrätt

Tre ledningsrätter belastar fastigheten Rishammar 2:84

Nr 1

Ändamål: Vatten, avlopp, dagvatten

Nr 2

Ändamål: Elledningar för starkström

Nr 3

Ändamål: Elektronisk kommunikation

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.
Lägenhetsdörrar:	Målade.
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 /Dusch	Klinker	Kakel	Lackad plåtpanel Spotlights	Inredning och utrustning enligt planritning
WC/Dusch/Tvätt 123m2	Klinker	Kakel	Lackad plåtpanel Spotlights	Inredning och utrustning enligt planritning
WC/Badrum	Klinker	Kakel	Lackad plåtpanel Spotlights	Inredning och utrustning enligt planritning
Tvätt	Klinker	Målade	Målat	Inredning och utrustning enligt planritning
Sovrum och klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Förvaring enligt planritning
Klädkammare 123 m2	Klinker	Målade	Målat	Förvaring 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

Kontraktssumma enligt köpe- och entreprenadkontrakt	148 420 000
Likviditetsreserv	50 000
Summa anskaffningskostnad	148 470 000

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 kronor	Summa kronor	
		procent	kronor			
Fastighetslån nr 1 1a)	12 075 000	4,15%	501 113	84 525	585 638	
Fastighetslån nr 2 1b)	12 075 000	4,18%	504 735	84 525	589 260	
Fastighetslån nr 3 1c)	10 350 000	4,29%	444 015	72 450	516 465	
Summa fastighetslån	34 500 000					
Upplåtelseavgifter	28 492 506					
Insatser	85 477 494					
Summa finansiering	148 470 000	---	---	---	---	
Räntekostnad och amortering år 1			1 449 863	---	241 500	1 691 363

Not 1a) Lånets bindningstid är 1 år. År 1-16 rak amortering, därefter räknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 1b) Lånets bindningstid är 2 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 år.

Not 1c) Lånets bindningstid är 3 år. År 1-16 rak amortering, därefter beräknas lånet vara amorterat på 50 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 löpande kostnader och intäkter.

Avskrivning sker med K2 regelverk.

Avskrivning år 1 är beräknad till 1 186 600 kr.

E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

<u>Kapitalkostnader</u>	SEK	SEK
Räntekostnader	1 449 863	
Amortering	241 500	
Summa kapitalkostnader		1 691 363

<u>Driftskostnader</u>		
Fastighetsskötsel	5 000	
Ekonomisk förvaltning	46 000	
Styrelse och revisorer	59 000	
Prel. varmvattenförbrukning i bostad	169 290	
Löpande underhåll	14 000	
Snöröjning	5 000	
Abonnemang fast avgift Vattenmätare	50 050	
Försäkring	33 000	
Gemensamhetsanläggning	259 000	
Driftmarginal	2 600	
Summa driftskostnader		642 940

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning och normala boendevanor.
Variationer över året förekommer, liksom att enskilda poster kan bli både högre och lägre.

<u>Avsättningar för fastighetsunderhåll</u>	SEK	SEK
Avsättning i enlighet med föreningens stadgar (minst 30 kr/m ² BOA).	93 000	
Summa avsättningar		93 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR **2 427 303**

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.

Intäktsslag	Enhet	Intäkt per enhet i genomsnitt	SEK	SEK
Årsavgift bostäder exkl. årsavgift för prel. kostnader	3 078 m ²	734 kr/m ² år	2 258 013	
Årsavgift för prel kostnad ink moms för varmvattenförbrukning, bostäder		55 kr/m ² år	169 290	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1				2 427 303

F. Nyckeltal (SEK) år 1 i genomsnitt

Anskaffningskostnad kr per m2 BOA	48 236
Insatser och upplåtelseavgifter kr per m2 BOA	37 027
Belåning kr per m2 BOA	11 209
Årsavgift kr per m2 BOA	789 inkl. prel. debitering 55 kr/m2 år.
Driftskostnader kr per m2 BOA	209 inkl. prel. debitering 55 kr/m2 år.
Kassaflöde kr per m2 BOA	46
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar kr per m2 BOA	416
Avsättning till underhållsfond + amortering kr per m2 BOA	109

G. Lägenhetsredovisning

Tabell G

Löp nr	Lgh nr	Lgh area m2 BOA	Lägenhetsbeskrivning Se Lägenhetsbeteckningar nedan.	Andels- tal %	Årsavgift	Preliminär	Årsavgift	Månadsavgift	Insats	Upp- låtelse- avgift, kr	Summa insats och uppl.avg, kr
					exkl. prel. avgifter. kronor	årsavg. för varmvatten. kronor 2)	inkl. prel. avgifter kronor	inkl. prel. avgifter. kronor			
1	401	123	5 RK M F	3,9578	89 367	6 765	96 132	8 011	3 383 015	1 211 985	4 595 000
2	402	123	5 RK M F	3,9578	89 367	6 765	96 132	8 011	3 383 015	1 111 985	4 495 000
3	403	123	5 RK M F	3,9578	89 367	6 765	96 132	8 011	3 383 015	1 211 985	4 595 000
4	404	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 149 575	4 495 000
5	405	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 049 575	4 395 000
6	406	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 049 575	4 395 000
7	407	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 049 575	4 395 000
8	408	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 149 575	4 495 000
9	409	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 149 575	4 495 000
10	410	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 049 575	4 395 000
11	411	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 049 575	4 395 000
12	412	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 049 575	4 395 000
13	413	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 149 575	4 495 000
14	414	101	4 RK M F	3,4081	76 955	5 555	82 510	6 876	2 913 151	1 081 849	3 995 000
15	415	101	4 RK M F	3,4081	76 955	5 555	82 510	6 876	2 913 151	881 849	3 795 000
16	416	101	4 RK M F	3,4081	76 955	5 555	82 510	6 876	2 913 151	881 849	3 795 000
17	417	101	4 RK M F	3,4081	76 955	5 555	82 510	6 876	2 913 151	1 081 849	3 995 000
18	418	123	5 RK M F	3,9578	89 367	6 765	96 132	8 011	3 383 015	1 211 985	4 595 000
19	419	123	5 RK M F	3,9578	89 367	6 765	96 132	8 011	3 383 015	1 011 985	4 395 000
20	420	123	5 RK M F	3,9578	89 367	6 765	96 132	8 011	3 383 015	1 111 985	4 495 000
21	421	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 149 575	4 495 000
22	422	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 049 575	4 395 000
23	423	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 149 575	4 495 000
24	424	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 149 575	4 495 000
25	425	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 049 575	4 395 000
26	426	121	5 RK M F	3,9138	88 374	6 655	95 029	7 919	3 345 425	1 249 575	4 595 000
	SUMMA	3078	SUMMA	100,0000	2 258 006	169 290	2 427 296		85 477 494	28 492 506	113 970 000
	Antal LGH	26	Differens	0,0000		0	-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, hemförsäkring och TV/bredband/telefoni. Uppskattad kostnad ca 44.000 kr/år beroende på husstorlek och brukarbeteende.

2) Preliminär årsavgift för varmvatten är beräknad med 55 kr/m² år. Verklig kostnad kan regleras enl. uppmätning i efterskott.

Lägenhetsbeteckningar

Sammanställning, Bostäder

	kronor	kr/m ²
RK: Rum och kök. Siffran före anger antal rum.		
M: Mark / uteplats, som ingår i bostadsrätten.	Summa årsavgift	789
F: Förråd som ingår i bostadsrätten	Summa insats och upplåtelseavgift	37 027
	2 427 296	
	113 970 000	

H. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
1. RÄNTEKOSTNADER	1 449 863	1 439 713	1 429 564	1 419 415	1 409 266	1 399 117	1 348 372	1 297 627
Låneräntor	1 449 863	1 439 713	1 429 564	1 419 415	1 409 266	1 399 117	1 348 372	1 297 627
2. DRIFTSKOSTNADER	642 940	655 799	668 915	682 294	695 940	709 859	783 741	865 314
Driftskostnader	473 650	483 123	492 785	502 641	512 694	522 948	577 377	637 471
Prel. Driftkostnader	169 290	172 676	176 130	179 653	183 246	186 911	206 364	227 843
3. ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0	331 485
Fastighetskatt / fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	331 485
5. AMORTERINGAR / AVSÄTTNINGAR	334 500	336 360	338 257	340 192	342 166	344 179	354 867	366 666
Amorteringar, lån	241 500	241 500	241 500	241 500	241 500	241 500	241 500	241 500
Avsättningar, underhåll	93 000	94 860	96 757	98 692	100 666	102 679	113 367	125 166
6. AVSKRIVNING / BOKFÖRT RESULTAT								
Avskrivningar (årliga)	1 186 600	1 186 600	1 186 600	1 186 600	1 186 600	1 186 600	1 186 600	1 186 600
Årets bokföringsmässiga resultat	-852 100	-850 240	-848 343	-846 408	-844 434	-842 421	-831 733	-819 934
7. ACKUMULERAT KASSAFLÖDE	143 000	237 860	334 617	433 309	533 975	636 654	1 181 691	1 783 456

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Låneräntor, viktat medel	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%	4,20%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total BOA	3 078	3 078	3 078	3 078	3 078	3 078	3 078	3 078

ÅRSAVGIFT

Årsavgifter	2 427 303	2 431 872	2 436 736	2 441 901	2 447 372	2 453 155	2 486 980	2 861 092
Kostnader per m2 BOA	789	790	792	793	795	797	808	930

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

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att täcka föreningens kostnader (exkl avskrivning), amortering och fondavsättning. 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.

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
År 1 är första året enligt ekonomisk plan	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
Beräknad enligt ekonomisk prognos								
Årsavgifter	2 427 303	2 431 872	2 436 736	2 441 901	2 447 372	2 453 155	2 486 980	2 861 092
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	789	790	792	793	795	797	808	930
Beräknad med ökad låneränta +1 procentenhet								
Årsavgifter	2 772 508	2 774 661	2 777 109	2 779 857	2 782 912	2 786 278	2 808 021	3 170 050
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	901	901	902	903	904	905	912	1 030
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	2 427 303	2 438 302	2 449 916	2 462 165	2 475 067	2 488 640	2 567 297	2 997 457
Årsavgift i genomsnitt kr/m2	789	792	796	800	804	809	834	974

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 för bostadsrättsföreningen Körbärsglantan, org. nr: 769630-1188.

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 preliminär 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 bostadsrättshavarna, 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.

Digital signering

Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM

Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg för Brf Körsbärsglantan

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2022-10-27
Registreringsbevis	2022-10-27
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2022-06-22
Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2022-06-22
Kreditoffert	2022-03-21
Amorteringsplan 50 år	odaterad
Ränteindikation	2023-02-13
Försäljningsinformation	2023-02-06
Beräkning av taxeringsvärde 2021-2023	odaterad
Bygglovsbeslut	2022-03-28
Information kontrollansvarig	2023-02-20
Moderbolagsborgen för fullgörande av entreprenadkontrakt	2022-08-11
Avskrivningsplan 100 år	2019-03-11
Situationsplan för bekräftelse av p-platser och BTA	2021-12-10
Äganderätter i GA	2023-02-08
Samfällighetsförening, Lantmäteriet	2022-07-14
Bekräftelse BOA och prel. tillträdesdatum okt-dec 2023	2023-01-31
Budget GA	2023-01-27
Ungefärliga driftskostnader utöver årsavgift	2023-02-23
Bekräftelse prisfastighetsförsäkring 2023 enl ramavtal med Moderna	odaterat
Certifikat entreprenadförsäkring brand If 2023	2023-02-17
Moderbolagsborgen från Bonava AB för fullgörande entreprenadtid	2022-08-11

Verifikat

Titel: Ekonomisk plan Brf Körsbärsglantan

ID: 7e2069c0-b691-11ed-9597-3f4dc67bf9c1

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-02-27

Underskrifter

Jan Larsson

jl@finanssupport.com

Signerat: 2023-02-27 15:12 BankID [REDACTED] JAN LARSSON

Per Bentley

per.bentley@live.se

Signerat: 2023-03-02 14:58 BankID [REDACTED] Per Bentley

Marie Ann Widen

mw@brfexperten.se

Signerat: 2023-03-03 09:26 BankID [REDACTED] MARIE-ANN

WIDÉN

Christer Lenoir

christer@clkonsult.se

Signerat: 2023-02-28 08:17 BankID [REDACTED] Pierre

Christer Lenoir

Åsa Lenmor

asa.lenmor@fylgia.se

Signerat: 2023-03-02 16:01 BankID [REDACTED] ÅSA

LENNMOR

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Ekonomisk Plan.pdf	269.6 kB	c8e1 82df a5b8 03bc e8c5 d7b6 58ab ca9f 5960 84fa 2542 cf9f 0c6f 8b49 aae3 8750
Intyg.pdf	18.7 kB	0183 c828 195d 658c 3d0e 784b 3e76 46a7 ad39 e2af a128 8db8 0250 1a82 f316 91d1

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-02-27	12:32	Skapat Jeanette Sundvall, Bonava Sverige AB [REDACTED] IP: 185.205.224.205
2023-02-27	15:12	Signerat Jan Larsson Genomfört med: BankID av JAN LARSSON, [REDACTED] IP: 94.191.152.54
2023-02-28	08:17	Signerat Christer Lenoir Genomfört med: BankID av Pierre Christer Lenoir [REDACTED] IP: 83.253.189.209

Händelser

2023-03-02	14:58	Signerat Per Bentley Genomfört med: BankID av Per Bentley, ██████████ IP: 213.67.129.206
2023-03-02	16:01	Signerat Åsa Lennmor Genomfört med: BankID av ÅSA LENNMOR, ██████████ IP: 176.10.207.230
2023-03-03	09:26	Signerat Marie Ann Widen Genomfört med: BankID av MARIE-ANN WIDÉN, ██████████ IP: 84.243.1.218



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.17