

**Ekonomisk plan för**

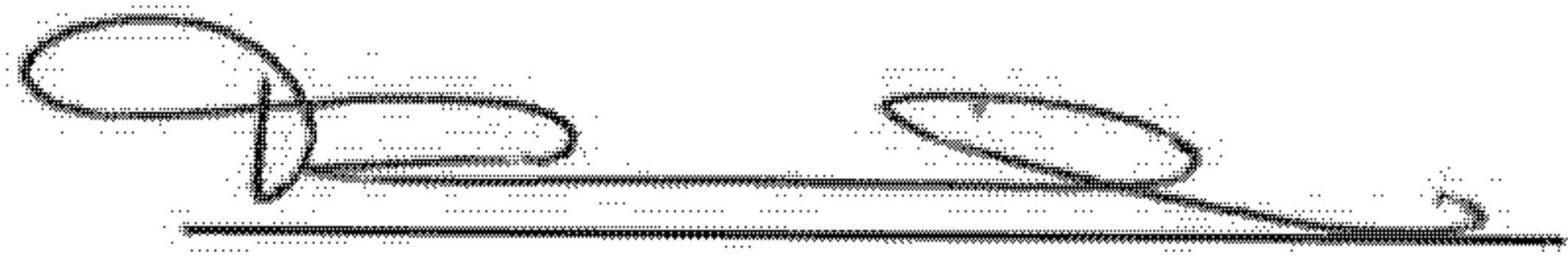
# **Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen i Vega**

**Org. nr. 769632-5419**

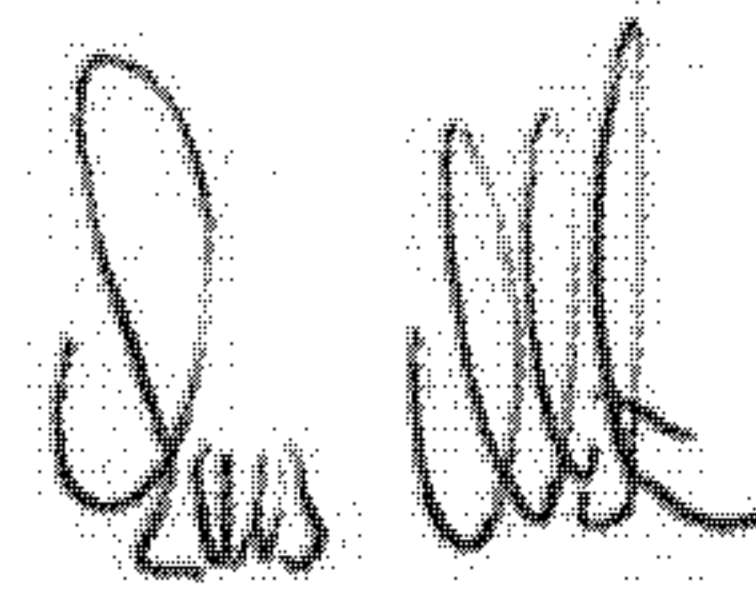
**Haninge kommun**

Stockholm 2019-01-29

Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen i Vega



Maria Wideroth



Lars Mårtensson



Jan Eskilsson



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

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen i Vega, org. nr. 769632-5419 som registrerats hos Bolagsverket 2016-06-28 har enligt stadgarna, registrerade 2016-11-18, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, och i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

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

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske från mitten av februari 2019. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från maj 2019.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Haninge Kolartorp 1:364
Adresser:	Bergknallevägen 30, 32, 41, 43 och 45 Polcirkelvägen 13-34 och 36 Vega allé 85, 87, 89, 91, 93, 95 och 97
Fastighetens areal:	10 397 kvm
Bostadsarea:	4 500 kvm
Antal bostadslägenheter:	36 st
Byggnadsår:	2019
Husets utformning:	13 st radhus, 10 st kedjehus och 13 st suterränghus. Suterräng- och kedjehusen har p-plats i anslutning till husen. Radhusen har till bostadsrätten hörande p-plats på närliggande parkering.

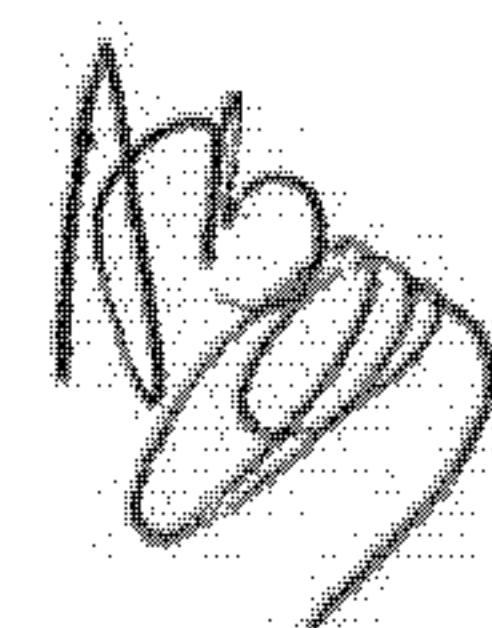
### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten belastas av nedan servitut:

1) Parkeringsplatser, avtalsservitut: last

### Beskrivning av föreningens hus

Antal våningar:	2 plan.
Stomme:	Trästomme av storblockselement, motfyllda suterrängväggar av betong.
Grundläggning:	Betongplatta på mark.
Fasad:	Liggande träpanel.



Yttertak:	Bandtäckt plåt.
Bjälklag:	Trä.
<b>Installationer</b>	
Vatten/avlopp:	Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet. Varje byggnad har eget abonnemang för förbrukning och drift av vatten och avlopp. Ingår ej i årsavgiften.
Uppvärmning:	Varje hus utrustas med en egen frånluftvärmepump med mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Kostnaden för uppvärmning ingår ej i årsavgiften. Vattenburen golvvärme på bottenvåningen, radiatorer på övervåningen.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
TV/tele/bredband:	Fastigheterna är ansluten till bredbandsnätet med öppen fiberanslutning. Ingår ej i årsavgiften.

#### Beskrivning av bostadslägenheter

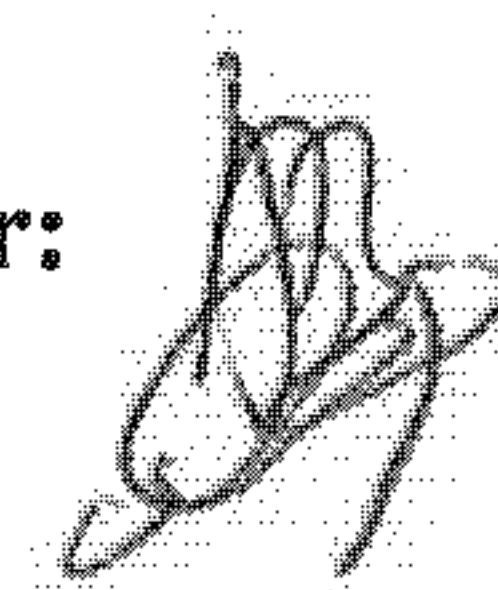
Entréutrymme/hall:	Klinker i entré och parkett i hallen, målade väggar och tak.
Kök:	Kök med induktionshäll, inbyggadsugn och mikrovågsugn i högskåp, spisfläkt, diskmaskin, kyl och frys.
Badrum:	WC, handfat och dusch/badkar. Kakel på väggar och klinker på golv.
Tvätttrum:	Rostfri bänk, underskåp, tvättmaskin, torkskåp, frånluftsvärmepump, samt förberedelse för torktumlare.
Vardagsrum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Övriga rum:	Parkettgolv, målade väggar och tak.

#### Underhållsbehov

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, förutom löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-10. Under år 10-16 kan det förväntas underhållsmålning av fasaderna. Kostnader för detta beräknas inrymmas inom avsättningen till underhållsfond.

#### Försäkring

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



### 3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Shinano AB, org.nr. 559031-5841, som vid tidpunkten för förvärvet var ägare till fastigheten Kolartorp 1:364. Föreningen har därefter genom en sk underprisöverlåtelse förvärvat fastigheten av dotterbolaget till en köpeskilling motsvarande fastighetens skattemässiga värde ca 10 800 000 kronor. Dotterbolaget har därefter likviderats.

På fastigheten uppför föreningen suterränghus, kedjehus och radhus fördelat på 36 byggnader med totalt 36 bostadslägenheter, som ska upplåtas med bostadsrätt. Byggnaderna kommer att ligga i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Bygglov har beviljats för byggnationen.

För byggnationen har föreningen tecknat avtal om totalentreprenad med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB, med föreningen som beställare av entreprenaden.

Efter att totalentreprenaden har slutförts har föreningen inga ytterligare förpliktelser avseende byggnationen enligt exploaterings- eller markanvisningsavtal.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader om ca 163 000 000 kr ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

Anskaffningsvärde	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Varav:		
Köpeskilling fastighet	10 783 621	
Köpeskilling aktier	48 000 000	
Entreprenad	152 000 000	
Stämpelskatt	1 284 904	
Övrigt	2 356 475	
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad</b>	<b>214 425 000</b>	<b>47 650</b>
<b>Finansiering</b>		
Insatser och upplåtelseavgifter	158 350 000	35 189
Lån	56 075 000	12 461
<b>Summa finansiering</b>	<b>214 425 000</b>	<b>47 650</b>

1) Kronor per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt

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

Föreningen har ingått avtal om kredit med förtida räntebindning med Nordea till villkor som framgår nedan. Föreningens årsavgiftsuttag motsvarar dock en högre genomsnittlig ränta, vilket innebär att föreningen minst har en räntereserv motsvarande skillnaden mellan kalkylräntan (3%) och den faktiska räntan. I första hand bör föreningen använda räntereserven till att amortera utöver plan. För det fall den faktiska räntan inte överensstämmer med nedan kommer räntereserven att påverkas.

Föreningen kommer att tillämpa en rak amortering motsvarande ca 0,5% av föreningens lån.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån:	Belopp:	Bindningstid:	Räntesats:	Räntekostnad:
Lån 1	7 575 000	1 år	1,06%	80 295
Lån 2	13 000 000	4 år	1,73%	224 900
Lån 3	16 500 000	5 år	1,96%	323 400
Lån 4	19 000 000	7 år	2,42%	459 800
Summa	56 075 000			1 088 395

Räntekostnad, år 1	1 088 395
Amortering, år 1	293 000
Likviditets-/räntereserv	593 855
<b>Summa beräknad kapitalkostnad och amortering</b>	<b>1 975 250</b>

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande 40 kr/kvm bostadsarea under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med 40kr/kvm bostadsarea.

<b>Summa fondavsättning, år 1</b>	<b>180 000</b>
-----------------------------------	----------------

**Avskrivningar**

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

Underlag för avskrivning:	134 000 000
Avskrivningsbelopp:	1 340 000

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



**Driftskostnader**

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Elförbrukning fastighet	8 500
Snöröjning och sandning	10 100
Ekonomisk förvaltning	43 500
Fastighetsförsäkring	66 000
Revision	15 000
Styrelsearvoden	15 000
Övrigt/löpande underhåll*	58 330
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>216 430</b>

\* Driftsöverskott kan användas till extra amortering.

<b>Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:</b>	
- TV/bredband/telefoni	uppskattad kostnad ca 2 400-7 200 kr per år (ca 200-600 kr per månad)
- Hushållsel	uppskattad kostnad ca 8 400-8 700 kr per år (ca 700-725 kr per månad)
- El till uppvärmning	uppskattad kostnad ca 8 400-9 600 kr per år (ca 700-800 kr per månad)
- VA	uppskattad kostnad ca 4 560 kr per år (ca 380 per månad)
- Sophantering	uppskattad kostnad ca 1 800 kr per år (ca 150 per månad)
- Hemförsäkring	uppskattad kostnad ca 3 600 kr per år (ca 300 kr per månad)
- Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning och trädgårdsarbete av ytor som hör till bostadsrätten.	

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men har beräknats till:

Mark bostäder	26 520 000
Byggnad bostäder	52 776 000
<b>Summa</b>	<b>79 296 000</b>

Småhus, bostads hyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsavgift bostäder	0
---------------------------	---

<b>Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt</b>	<b>0</b>
---	----------

<b>SUMMA BERÄKNING AV FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER, AVSÄTTNINGAR OCH UTBETALNINGAR</b>	<b>2 371 680</b>
---	------------------

**5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgifter bostäder	2 371 680
----------------------	-----------

<b>SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER</b>	<b>2 371 680</b>
---------------------------------	------------------

## 6. RESULTAT- OCH KASSAFLÖDESPROGNOS

Resultatprognos	Belopp	Nyckeltal <sup>1)</sup>
Årsavgifter bostäder	2 371 680	527
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 371 680</b>	
Driftskostnader	216 430	48
Fastighetsavgift bostäder	0	
Avskrivningar	1 340 000	298
Räntekostnader	1 088 395	
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 644 825</b>	
<b>Årets resultat</b>	<b>-273 145</b>	
Avsättning underhållsfond	180 000	40
<b>Kassaflödesprognos</b>		
Summa intäkter	2 371 680	
Summa kostnader	-2 644 825	
Återföring avskrivningar	1 340 000	
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>1 066 855</b>	<b>237</b>
Amorteringar	-293 000	65
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>773 855</b>	<b>172</b>

1) Kronor per kvm bostadsarea upplåten med bostadsrätt





## 7. REDOVISNING AV LÄGENHETERNA

Lägenhet				Insats och Upplåtelseavgift			Årsavgift	
Lghnr	Hustyp	Bostads- area kvm <sup>1,2</sup>	Andelstal %	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och Upplåtelse-avgift	Årsavgift <sup>3</sup>	Månads- avgift
A01	Radhus Gavel	125	2,78%	3 360 000	735 000	4 095 000	65 880	5 490
A02	Radhus Mitten	125	2,78%	3 280 000	715 000	3 995 000	65 880	5 490
A03	Radhus Mitten	125	2,78%	3 280 000	715 000	3 995 000	65 880	5 490
A04	Radhus Gavel	125	2,78%	3 360 000	735 000	4 095 000	65 880	5 490
A05	Radhus Gavel	125	2,78%	3 360 000	735 000	4 095 000	65 880	5 490
A06	Radhus Mitten	125	2,78%	3 280 000	715 000	3 995 000	65 880	5 490
A07	Radhus Gavel	125	2,78%	3 360 000	840 000	4 200 000	65 880	5 490
B01	Suterränghus	125	2,78%	3 520 000	1 080 000	4 600 000	65 880	5 490
B02	Suterränghus	125	2,78%	3 520 000	1 080 000	4 600 000	65 880	5 490
B03	Suterränghus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B04	Suterränghus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B05	Suterränghus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B06	Suterränghus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B07	Suterränghus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B08	Suterränghus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B09	Suterränghus	125	2,78%	3 600 000	1 000 000	4 600 000	65 880	5 490
B10	Kedjehus	125	2,78%	3 600 000	1 150 000	4 750 000	65 880	5 490
B11	Kedjehus	125	2,78%	3 760 000	890 000	4 650 000	65 880	5 490
B12	Kedjehus	125	2,78%	3 760 000	1 090 000	4 850 000	65 880	5 490
B13	Kedjehus	125	2,78%	3 760 000	1 090 000	4 850 000	65 880	5 490
B14	Kedjehus	125	2,78%	3 680 000	1 020 000	4 700 000	65 880	5 490
B15	Suterränghus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B16	Suterränghus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B17	Suterränghus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B18	Suterränghus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B19	Kedjehus	125	2,78%	3 680 000	920 000	4 600 000	65 880	5 490
B20	Kedjehus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B21	Kedjehus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B22	Kedjehus	125	2,78%	3 600 000	900 000	4 500 000	65 880	5 490
B23	Kedjehus	125	2,78%	3 680 000	920 000	4 600 000	65 880	5 490
C01	Radhus Gavel	125	2,78%	3 360 000	735 000	4 095 000	65 880	5 490
C02	Radhus Mitten	125	2,78%	3 280 000	715 000	3 995 000	65 880	5 490
C03	Radhus Gavel	125	2,78%	3 360 000	735 000	4 095 000	65 880	5 490
C04	Radhus Gavel	125	2,78%	3 360 000	735 000	4 095 000	65 880	5 490
C05	Radhus Mitten	125	2,78%	3 280 000	820 000	4 100 000	65 880	5 490
C06	Radhus Gavel	125	2,78%	3 360 000	840 000	4 200 000	65 880	5 490
<b>Summa</b>		<b>4 500</b>	<b>100%</b>	<b>126 640 000</b>	<b>31 710 000</b>	<b>158 350 000</b>	<b>2 371 680</b>	<b>197 640</b>

1) Angiven bostadsarea (ca) är baserad på en uppmätning gjord på ritning. Varje bostadsrätt består av 5 rum och kök

2) Mark ingår i bostadsrätten enligt bilaga till upplåtelseavtalet.

3) Årsavgiften är exklusive värme, hushållsel, vatten och avlopp, sophämtning, TV/bredband/telefoni samt hemförsäkring



## 8. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Resultatprognos</b>								
Årsavgifter <sup>1)</sup>	2 371 680	2 419 114	2 467 496	2 516 846	2 567 183	2 618 526	2 891 065	3 191 969
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 371 680</b>	<b>2 419 114</b>	<b>2 467 496</b>	<b>2 516 846</b>	<b>2 567 183</b>	<b>2 618 526</b>	<b>2 891 065</b>	<b>3 191 969</b>
Driftskostnader	216 430	220 759	225 174	229 677	234 271	238 956	263 827	291 286
Fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	378 501
Avskrivningar	1 340 000	1 340 000	1 340 000	1 340 000	1 340 000	1 340 000	1 340 000	1 340 000
Räntekostnader	1 088 395	1 226 560	1 217 770	1 208 980	1 365 290	1 528 100	1 594 350	1 550 400
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 644 825</b>	<b>2 787 319</b>	<b>2 782 944</b>	<b>2 778 657</b>	<b>2 939 561</b>	<b>3 107 056</b>	<b>3 198 177</b>	<b>3 560 188</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-273 145</b>	<b>-368 205</b>	<b>-315 448</b>	<b>-261 811</b>	<b>-372 378</b>	<b>-488 530</b>	<b>-307 112</b>	<b>-368 219</b>
Avsättning underhållsfond	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
<b>Kassaflödesprognos</b>								
Summa intäkter	2 371 680	2 419 114	2 467 496	2 516 846	2 567 183	2 618 526	2 891 065	3 191 969
Summa kostnader	-2 644 825	-2 787 319	-2 782 944	-2 778 657	-2 939 561	-3 107 056	-3 198 177	-3 560 188
Återföring avskrivningar	1 340 000	1 340 000	1 340 000	1 340 000	1 340 000	1 340 000	1 340 000	1 340 000
<b>Kassaflöde från löpande drift</b>	<b>1 066 855</b>	<b>971 795</b>	<b>1 024 552</b>	<b>1 078 189</b>	<b>967 622</b>	<b>851 470</b>	<b>1 032 888</b>	<b>971 781</b>
Amorteringar <sup>2)</sup>	-293 000	-293 000	-293 000	-293 000	-293 000	-293 000	-293 000	-293 000
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>773 855</b>	<b>678 795</b>	<b>731 552</b>	<b>785 189</b>	<b>674 622</b>	<b>558 470</b>	<b>739 888</b>	<b>678 781</b>
Akkumulerat kassaflöde exklusive förändringar rörelsekapital	0	773 855	1 452 650	2 184 202	2 969 391	3 644 013	6 679 191	11 002 592
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	1 520 000	1 520 000	1 520 000	1 520 000	1 520 000	1 520 000	1 520 000	1 520 000
<b>Prognosförutsättningar</b>								
Räntesats lån <sup>3)</sup>	1,94%	2,20%	2,19%	2,19%	2,49%	2,80%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea (ej biarea)	4 500							

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

2) Amorteringen sker med ca 0,5%

3) När lånets bindningstid löper ut antas en ränta om 3%.



## 9. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)

ÅR	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>								
Årsavgifter, totalt	2 371 680	2 419 114	2 467 496	2 516 846	2 567 183	2 618 526	2 891 065	3 191 969
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	527	538	548	559	570	582	642	709
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgifter, totalt	2 932 430	2 976 934	3 022 386	3 068 806	3 116 213	3 164 626	3 422 515	3 708 769
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	652	662	672	682	692	703	761	824
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	125	124	123	123	122	121	118	115
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % (allt annat lika)</b>								
Årsavgifter, totalt	3 493 180	3 534 754	3 577 276	3 620 766	3 665 243	3 710 726	3 953 965	4 225 569
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	776	786	795	805	814	825	879	939
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	249	248	247	245	244	243	236	230
<b>Enligt ekonomisk prognos men inflation + 1 %</b>								
Årsavgifter, totalt	2 371 680	2 421 278	2 471 933	2 523 667	2 576 506	2 630 472	2 918 102	3 297 523
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	527	538	549	561	573	585	648	733
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	0	1	2	2	3	6	23
Nettoutbetalningar +/-	0	2 164	4 437	6 822	9 323	11 945	27 037	105 554
<b>Enligt ekonomisk prognos men inflation + 2 %</b>								
Årsavgifter, totalt	2 371 680	2 423 442	2 476 413	2 530 623	2 586 104	2 642 890	2 947 607	3 418 443
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt)	527	539	550	562	575	587	655	760
Årsavgifter, kr/kvm (genomsnitt) +/-	0	1	2	3	4	5	13	50
Nettoutbetalningar +/-	0	4 329	8 917	13 777	18 922	24 364	56 542	226 474

## Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen i Vega med org.nr. 769632-5419, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

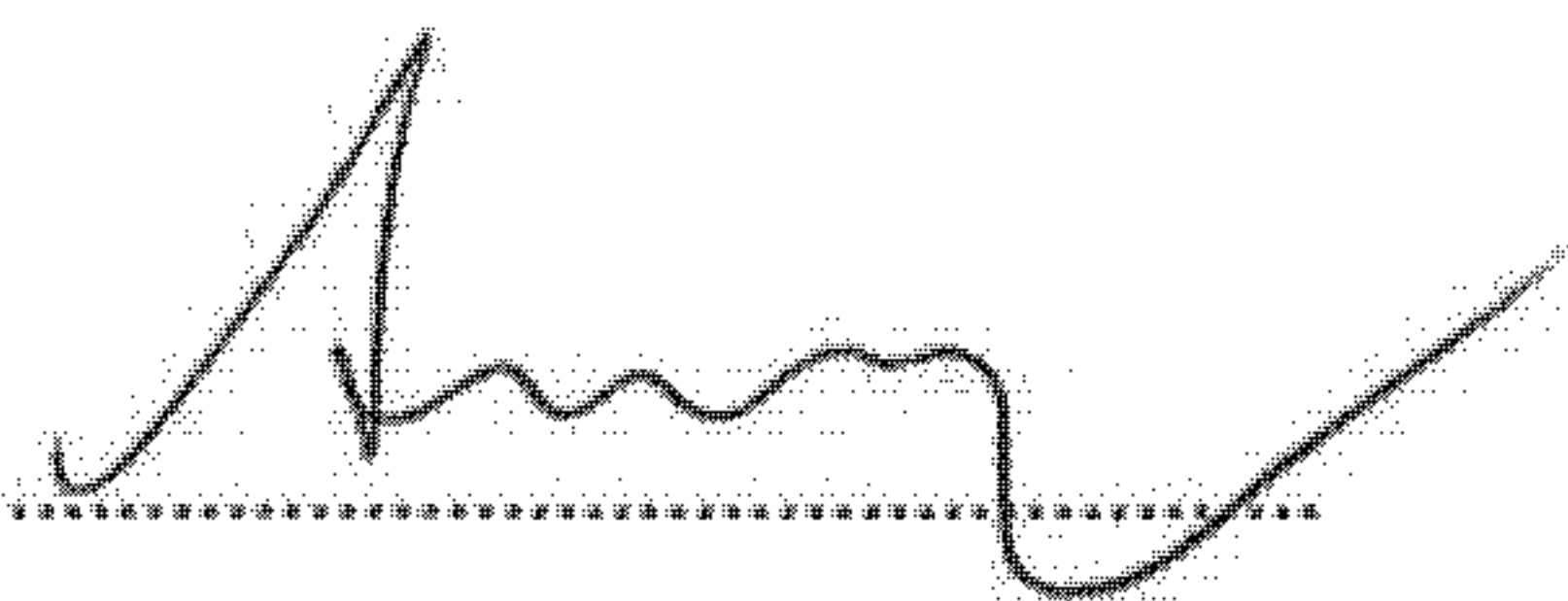
Vi erinrar om att innan den slutliga kostnaden för föreningens hus har redovisats i en registrerad ekonomisk plan eller på föreningsstämma, är det inte tillåtet att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tillstånd av Bolagsverket (4 kap 2 § bostadsrättslagen).

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader, räntekostnader, fondavsättning och amortering. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Med anledning av att det rör sig om en nyproduktion av byggnader varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilaga 1 genomgått.

Stockholm den 29 januari 2019



Anders Berg  
Fastighetsjurist  
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm den 29 januari 2019



Anders Gullbrandsson  
Civilekonom  
Borättsbildarna KB

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

**Bilaga till granskningsintyg daterat den 29 januari 2019 avseende ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen i Vega, med org.nr. 769632-5419**

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Registreringsbevis, 2019-01-23
- Stadgar, registrerade 2016-11-18
- Fastighetsdatautdrag Haninge Kolartorp 1:364, 2019-01-23
- Driftsavtal, 2018-11-19 (*Brf Lingontuvan – Brf Blåbärsskogen*)
- Servitutsavtal lilla parkeringen, 2018-11-19 (*Brf Blåbärsskogen – Brf Lingontuvan*)
- Servitutsavtal stora parkeringen, 2018-11-19 (*Brf Blåbärsskogen – Brf Lingontuvan*)
- Aktieöverlåtelseavtal, 2017-03-14 (*Viktor Hanson Invest AB – Brf Blåbärsskogen*)
- Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2019-01-24 (*Viktor Hanson Invest AB – Brf Blåbärsskogen*)
- Fastighetsöverlåtelseavtal, 2017-03-15 (*Shinano AB - Brf Blåbärsskogen i Vega*)
- Köpebrev, 2017-03-15 (*Shinano AB - Brf Blåbärsskogen i Vega*)
- Totalentreprenadkontrakt, 2018-12-03, inklusive bilaga (*Brf Blåbärsskogen – Byggnadsfirman Viktor Hanson AB*)
- Beräkning anskaffningskostnad, odaterad
- Nordea - Avtal om kredit med förtida räntebindning, 2019-01-17
- Avskrivningsunderlag, 2019-01-28
- Offert fastighetsförsäkring Brandkontoret, 2019-01-18
- Beräkning driftskostnader, odaterad
- Kostnadsbedömning underhållsmålning, 2019-01-18
- Offert ekonomisk förvaltning Rådtrum, 2019-01-24
- Offert revision BOREV Revisionsbyrå AB, 2019-01-14
- Beräkning taxeringsvärde, 2019-01-15
- Haninge kommun, beslut om bygglov, 2017-12-21
- Ritningar, 2018-03-02
- Plankarta, 2015-06-08
- Bolagsverket, tillstånd ta emot förskott, 2017-11-03
- Intyg SkandiaMäklarna, 2019-01-21
- Foton, odaterade

