

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÅBÄRSSKOGEN**

Organisationsnummer: 769630-8373

Kommun: Solna

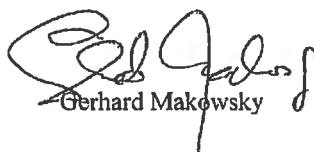
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2016-02-23

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÅBÄRSSKOGEN


Anders Willner
Gerhard Makowsky
Lisse-Lotte Bolin**Registrerad av Bolagsverket 2016-03-02**

BRF BLÅBÄRSSKOGEN

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 130 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 år 2017 och avslutas under kvartal 1 år 2018.

Upplåtelse- och förhandsavtal för bostadsrätterna beräknas tecknas med början preliminärt under kvartal 1 år 2016.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2016-02-23. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån skett.

Föreningen tecknar försäkring för entreprenadsäkerhet under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser ta in förskott med 13 000 000 kr (100 000 kr per lägenhet). Gar-Bo Försäkring AB garanterar säkerhet för återbetalning av förskott.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Pyrolan 2, Solna
Adress:	Fridensborgsvägen, 125-139
Tomtens areal:	ca 8 122 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 10 426 kvm

Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i 5-6 våningar samt källare med garage
Antal bostadslägenheter:	130 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

104 garageplatser varav 3 st mc-platser och 5 st med elbilsuttag.
26 öppna parkeringsplatser
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

2016030101520

Handwritten signature or mark.

BRF BLÅBÄRSSKOGEN

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet ska delta i:

Pyrolan GA:1 (gemensam med fastigheten Pyrolan 1) och GA:2 (gemensam med fastigheten Pyrolan 3) gemensamhetsanläggningar ska bestå av en 6 meter bred asfalterad kvartersgata.

Andelstalen är fastställda. Andelstalen för föreningens fastighet är 1/2 för GA:1 och 1/2 för GA:2.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg, parkeringsplatser och gångytor
Sopbehållare under mark.

Grönytor, gångvägar, planteringar, träd, lekplats, belysning, pergola, gårdshus, bord och bänkar.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme.

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Sju hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum och övernattningsrum

Utrymme för källsortering av sopor.

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvattenmätare

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och packad sprängsten
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/puts/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar.
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Inneväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Plåt
Trappor:	Prefabrierad betong, beläggning cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium/Glas
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Handwritten mark

2016030101521

BRF BLÅBÄRSSKOGEN

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kaprum/hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat frys och kylskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier enligt ritning
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Hylla, klädstång
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Skåpinredning enligt ritning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Alt kombimaskin/Tvätt/Torktumlare Torkställning Spegel med belysning Kommod under tvättställ
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning enligt ritning Spegel med belysning Duschdraperistång

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

BRF BLÅBÄRSSKOGEN

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 662 420 000 kr

Ospecificerat (kassa) 20 000 kr

Beräknad slutlig anskaffningskostnad 662 440 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2016, värdeområde 0184099

Taxeringsvärde bostäder ca 268 000 tkr

Taxeringsvärde garage ca 8 400 tkr

2016030101523

BRF BLÅBÄRSSKOGEN

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet. Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

2016030101524

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	29 000 000	1	3,50%	1 015 000	20 300	1 035 300
Bottenlån	29 000 000	2	3,50%	1 015 000	20 300	1 035 300
Bottenlån	29 000 000	3	3,50%	1 015 000	20 300	1 035 300
Bottenlån	29 000 000	4	3,80%	1 102 000	20 300	1 122 300
Bottenlån	29 000 000	5	4,10%	1 189 000	20 300	1 209 300
Amortering utöver avtal					362 500	362 500
S:a lån	145 000 000			5 336 000	464 000	5 800 000
Insatser	317 430 000					
Upplåtelseavgifter	200 010 000					
S:a finansiering	662 440 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

5 800 000

- 1) Beräknad lånetid 50 år
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 3,68%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med: 2 935 tkr
Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2013 med 33 776 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a) 30 kr/kvm 312 780

okad

BRF BLÅBÄRSSKOGEN

2016030101525

Driftskostnader b)		
Ekonomisk förvaltning c)		127 000
Styrelsearvode		45 000
Revisionsarvode		16 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode		40 000
Vattenavgifter		160 000
Värmeavgifter		425 000
Elavgifter (exkl hushållsel)		610 000
Sophämtning (hushållssopor)		178 000
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)		425 000
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggningar e)		70 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)		343 200
Försäkringar		43 000
Väderprognosstyrning		37 000
Köldmediekontroll		10 000
Diverse inkl. jour		110 000
Summa driftskostnader		2 639 200
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder h)		
Fastighetsskatt garage		84 000
		84 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	8 835 980
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 201 670 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) Entreprenören ansvarar för teknisk- och ekonomisk förvaltning under ca 2 år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 84 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot ersättning av 70 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, faktisk förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	10 426	kvm	7 005 190
Årsavgift bredband			343 200
Årsavgift varmvatten			201 670
Hyra garage	96	st	950 kr/plats och mån 1 094 400
Hyra garage med elbilsuttag	5	st	1 450 kr/plats och mån 87 000
Hyra garage, mc-platser	3	st	450 kr/plats och mån 16 200
Avgift öppna p-platser	26	st	500 kr/plats och mån 156 000
Outhyrda garageplatser		5% av total intäkt garage	-59 880
Outhyrda bilplatser		5% av total intäkt p-platser	-7 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	8 835 980
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

164

2016030101526

BRF BLÅBÄRSSKOGEN

LÄGENHETSTABELL

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS UPPLÅTELSE- AVGIFT	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
					kr	kr			kr	kr	kr	kr		kr
11001	97	4 RK	M	0,8912%	2 829 000	1 771 000	4 600 000	62 432	5 203	2 640	220	65 072	5 423	1 800
11002	79	3 RK	M	0,7611%	2 416 000	1 534 000	3 950 000	53 317	4 443	2 640	220	55 957	4 663	1 460
11003	108	5 RK	M	0,9756%	3 097 000	1 853 000	4 950 000	68 346	5 696	2 640	220	70 986	5 916	2 140
11101	97	4 RK		0,8912%	2 829 000	1 671 000	4 500 000	62 432	5 203	2 640	220	65 072	5 423	1 800
11102	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	969 000	2 600 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
11103	68	2 RK		0,6764%	2 147 000	1 103 000	3 250 000	47 381	3 948	2 640	220	50 021	4 168	1 230
11104	82	3 RK		0,7806%	2 478 000	1 322 000	3 800 000	54 686	4 557	2 640	220	57 326	4 777	1 460
11201	97	4 RK		0,8912%	2 829 000	1 771 000	4 600 000	62 432	5 203	2 640	220	65 072	5 423	1 800
11202	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	1 019 000	2 650 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
11203	68	2 RK		0,6764%	2 147 000	1 153 000	3 300 000	47 381	3 948	2 640	220	50 021	4 168	1 230
11204	82	3 RK		0,7806%	2 478 000	1 422 000	3 900 000	54 686	4 557	2 640	220	57 326	4 777	1 460
11301	97	4 RK		0,8912%	2 829 000	1 871 000	4 700 000	62 432	5 203	2 640	220	65 072	5 423	1 800
11302	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	1 069 000	2 700 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
11303	68	2 RK		0,6764%	2 147 000	1 203 000	3 350 000	47 381	3 948	2 640	220	50 021	4 168	1 230
11304	82	3 RK		0,7806%	2 478 000	1 522 000	4 000 000	54 686	4 557	2 640	220	57 326	4 777	1 460
11401	97	4 RK		0,8912%	2 829 000	2 071 000	4 900 000	62 432	5 203	2 640	220	65 072	5 423	1 800
11402	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	1 169 000	2 800 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
11403	68	2 RK		0,6764%	2 147 000	1 303 000	3 450 000	47 381	3 948	2 640	220	50 021	4 168	1 230
11404	82	3 RK		0,7806%	2 478 000	1 722 000	4 200 000	54 686	4 557	2 640	220	57 326	4 777	1 460
21001	118	4 RK	M	1,0276%	3 262 000	1 688 000	4 950 000	71 987	5 999	2 640	220	74 627	6 219	1 800
21002	53	2 RK	M	0,5658%	1 796 000	1 154 000	2 950 000	39 635	3 303	2 640	220	42 275	3 523	1 230
21003	84	3 RK	M	0,7936%	2 519 000	1 231 000	3 750 000	55 590	4 633	2 640	220	58 230	4 853	1 460
21101	104	4 RK		0,9366%	2 973 000	1 577 000	4 550 000	65 610	5 468	2 640	220	68 250	5 688	1 800
21102	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	869 000	2 500 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
21103	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	919 000	2 550 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
21104	67	2 RK		0,6701%	2 127 000	1 023 000	3 150 000	46 940	3 912	2 640	220	49 580	4 132	1 230
21201	104	4 RK		0,9366%	2 973 000	1 677 000	4 650 000	65 610	5 468	2 640	220	68 250	5 688	1 800
21202	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	919 000	2 550 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
21203	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	969 000	2 600 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
21204	67	2 RK		0,6701%	2 127 000	1 073 000	3 200 000	46 940	3 912	2 640	220	49 580	4 132	1 230
21301	104	4 RK		0,9366%	2 973 000	1 777 000	4 750 000	65 610	5 468	2 640	220	68 250	5 688	1 800
21302	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	969 000	2 600 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
21303	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	1 019 000	2 650 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
21304	67	2 RK		0,6701%	2 127 000	1 123 000	3 250 000	46 940	3 912	2 640	220	49 580	4 132	1 230
21401	104	4 RK		0,9366%	2 973 000	1 977 000	4 950 000	65 610	5 468	2 640	220	68 250	5 688	1 800
21402	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	1 069 000	2 700 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
21403	45	1 RK		0,5138%	1 631 000	1 119 000	2 750 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970
21404	67	2 RK		0,6701%	2 127 000	1 223 000	3 350 000	46 940	3 912	2 640	220	49 580	4 132	1 230
31001	89	3 RK	M	0,8260%	2 622 000	978 000	3 600 000	57 863	4 822	2 640	220	60 505	5 042	1 460
31002	50	2 RK	M	0,5463%	1 754 000	666 000	2 400 000	38 267	3 189	2 640	220	40 907	3 409	1 230

124

2016030101527

BRF BLÅBÄRSSKOGEN

LÄGENHETSTABELL

Nr	Boarea, Storlek ²⁾ Mark cirka ¹⁾	LÄGENHET	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾	
					kr	kr	kr	kr	per mån	per mån	per mån	per mån	kr	kr	kr	kr
31003	110	5 RK	M	3 138 000	862 000	4 000 000	69 251	5 771	2 640	220	71 891	5 991	2 140			
31101	99	4 RK		2 870 000	1 230 000	4 100 000	63 336	5 278	2 640	220	65 976	5 498	1 800			
31102	50	2 RK		1 734 000	816 000	2 550 000	38 267	3 189	2 640	220	40 907	3 409	1 230			
31103	110	5 RK		3 138 000	1 062 000	4 200 000	69 251	5 771	2 640	220	71 891	5 991	2 140			
31201	99	4 RK		2 870 000	1 330 000	4 200 000	63 336	5 278	2 640	220	65 976	5 498	1 800			
31202	50	2 RK		1 734 000	866 000	2 600 000	38 267	3 189	2 640	220	40 907	3 409	1 230			
31203	110	5 RK		3 138 000	1 262 000	4 400 000	69 251	5 771	2 640	220	71 891	5 991	2 140			
31301	99	4 RK		2 870 000	1 430 000	4 300 000	63 336	5 278	2 640	220	65 976	5 498	1 800			
31302	50	2 RK		1 734 000	916 000	2 650 000	38 267	3 189	2 640	220	40 907	3 409	1 230			
31303	110	5 RK		3 138 000	1 362 000	4 500 000	69 251	5 771	2 640	220	71 891	5 991	2 140			
31401	99	4 RK		2 870 000	1 680 000	4 550 000	63 336	5 278	2 640	220	65 976	5 498	1 800			
31402	50	2 RK		1 734 000	1 066 000	2 800 000	38 267	3 189	2 640	220	40 907	3 409	1 230			
31403	110	5 RK		3 138 000	1 612 000	4 750 000	69 251	5 771	2 640	220	71 891	5 991	2 140			
31501	76	3 RK		2 354 000	1 796 000	4 150 000	51 949	4 329	2 640	220	54 589	4 549	1 460			
31502	50	2 RK		1 734 000	1 216 000	2 950 000	38 267	3 189	2 640	220	40 907	3 409	1 230			
31503	93	4 RK		2 746 000	2 104 000	4 850 000	60 600	5 050	2 640	220	63 240	5 270	1 800			
41001	115	5 RK	M	3 242 000	1 408 000	4 650 000	71 546	5 962	2 640	220	74 186	6 182	2 140			
41002	97	4 RK	M	2 829 000	1 471 000	4 300 000	62 432	5 203	2 640	220	65 072	5 423	1 800			
41101	99	4 RK		2 870 000	1 330 000	4 200 000	63 336	5 278	2 640	220	65 976	5 498	1 800			
41102	50	2 RK		1 734 000	916 000	2 650 000	38 267	3 189	2 640	220	40 907	3 409	1 230			
41103	80	3 RK		2 436 000	1 084 000	3 520 000	53 759	4 480	2 640	220	56 399	4 700	1 460			
41201	99	4 RK		2 870 000	1 430 000	4 300 000	63 336	5 278	2 640	220	65 976	5 498	1 800			
41202	50	2 RK		1 734 000	966 000	2 700 000	38 267	3 189	2 640	220	40 907	3 409	1 230			
41203	80	3 RK		2 436 000	1 164 000	3 600 000	53 759	4 480	2 640	220	56 399	4 700	1 460			
41301	99	4 RK		2 870 000	1 530 000	4 400 000	63 336	5 278	2 640	220	65 976	5 498	1 800			
41302	50	2 RK		1 734 000	1 016 000	2 750 000	38 267	3 189	2 640	220	40 907	3 409	1 230			
41303	80	3 RK		2 436 000	1 244 000	3 680 000	53 759	4 480	2 640	220	56 399	4 700	1 460			
41401	99	4 RK		2 870 000	1 780 000	4 650 000	63 336	5 278	2 640	220	65 976	5 498	1 800			
41402	50	2 RK		1 734 000	1 166 000	2 900 000	38 267	3 189	2 640	220	40 907	3 409	1 230			
41403	80	3 RK		2 436 000	1 454 000	3 890 000	53 759	4 480	2 640	220	56 399	4 700	1 460			
41501	104	4 RK		2 973 000	1 977 000	4 950 000	65 610	5 468	2 640	220	68 250	5 688	1 800			
41502	92	4 RK		2 726 000	2 124 000	4 850 000	60 159	5 013	2 640	220	62 799	5 233	1 800			
51001	63	2 RK		2 044 000	906 000	2 950 000	45 108	3 759	2 640	220	47 748	3 979	1 230			
51002	106	5 RK	M	3 056 000	1 844 000	4 900 000	67 441	5 620	2 640	220	70 081	5 840	2 140			
51003	89	3 RK	M	2 622 000	1 728 000	4 350 000	57 863	4 822	2 640	220	60 503	5 042	1 460			
51004	60	2 RK		1 982 000	968 000	2 950 000	43 740	3 645	2 640	220	46 380	3 865	1 230			
51101	63	2 RK		2 044 000	1 256 000	3 300 000	45 108	3 759	2 640	220	47 748	3 979	1 230			
51102	106	5 RK		3 056 000	1 744 000	4 800 000	67 441	5 620	2 640	220	70 081	5 840	2 140			
51103	94	4 RK		2 767 000	1 833 000	4 600 000	61 063	5 089	2 640	220	63 703	5 309	1 800			
51104	77	3 RK		2 375 000	1 525 000	3 900 000	52 413	4 368	2 640	220	55 053	4 588	1 460			

AE

2016030101528

LÄGENHETSTABELL

BRF BLÅBÄRSSKOGEN

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁵⁾
				kr	kr	kr	kr	kr	kr		kr	kr	kr	kr	
51201	63	2 RK	0,6439%	2 044 000	1 331 000	3 375 000	45 108	3 759	2 640	220	47 748	3 979	1 230		
51202	106	5 RK	0,9627%	3 056 000	1 844 000	4 900 000	67 441	5 620	2 640	220	70 081	5 840	2 140		
51203	94	4 RK	0,8717%	2 767 000	1 933 000	4 700 000	61 063	5 089	2 640	220	63 703	5 309	1 800		
51204	77	3 RK	0,7482%	2 375 000	1 625 000	4 000 000	52 413	4 368	2 640	220	55 053	4 588	1 460		
51301	63	2 RK	0,6439%	2 044 000	1 406 000	3 450 000	45 108	3 759	2 640	220	47 748	3 979	1 230		
51302	106	5 RK	0,9627%	3 056 000	1 944 000	5 000 000	67 441	5 620	2 640	220	70 081	5 840	2 140		
51303	94	4 RK	0,8717%	2 767 000	2 033 000	4 800 000	61 063	5 089	2 640	220	63 703	5 309	1 800		
51304	77	3 RK	0,7482%	2 375 000	1 725 000	4 100 000	52 413	4 368	2 640	220	55 053	4 588	1 460		
51401	63	2 RK	0,6439%	2 044 000	1 481 000	3 525 000	45 108	3 759	2 640	220	47 748	3 979	1 230		
51402	106	5 RK	0,9627%	3 056 000	2 044 000	5 100 000	67 441	5 620	2 640	220	70 081	5 840	2 140		
51403	94	4 RK	0,8717%	2 767 000	2 133 000	4 900 000	61 063	5 089	2 640	220	63 703	5 309	1 800		
51404	77	3 RK	0,7482%	2 375 000	1 825 000	4 200 000	52 413	4 368	2 640	220	55 053	4 588	1 460		
51501	62	2 RK	0,6373%	2 023 000	1 577 000	3 600 000	44 644	3 720	2 640	220	47 284	3 940	1 230		
51502	106	5 RK	0,9627%	3 056 000	2 344 000	5 400 000	67 441	5 620	2 640	220	70 081	5 840	2 140		
51503	94	4 RK	0,8717%	2 767 000	2 333 000	5 100 000	61 063	5 089	2 640	220	63 703	5 309	1 800		
51504	77	3 RK	0,7482%	2 375 000	2 025 000	4 400 000	52 413	4 368	2 640	220	55 053	4 588	1 460		
61001	133	6 RK	1,1514%	3 655 000	2 845 000	6 500 000	80 660	6 722	2 640	220	83 300	6 942	2 140		
61002	45	2 RK	0,5138%	1 631 000	1 269 000	2 900 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	1 230		
61003	79	3 RK	0,7611%	2 416 000	1 903 000	3 800 000	53 317	4 443	2 640	220	55 957	4 663	1 460		
61101	108	5 RK	0,9756%	3 097 000	1 384 000	5 000 000	68 346	5 696	2 640	220	70 986	5 916	2 140		
61102	45	1 RK	0,5138%	1 631 000	1 219 000	2 850 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970		
61103	45	1 RK	0,5138%	1 631 000	1 169 000	2 800 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970		
61104	79	3 RK	0,7611%	2 416 000	1 384 000	3 800 000	53 317	4 443	2 640	220	55 957	4 663	1 460		
61201	108	5 RK	0,9756%	3 097 000	2 003 000	5 100 000	68 346	5 696	2 640	220	70 986	5 916	2 140		
61202	45	1 RK	0,5138%	1 631 000	1 269 000	2 900 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970		
61203	45	1 RK	0,5138%	1 631 000	1 219 000	2 850 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970		
61204	79	3 RK	0,7611%	2 416 000	1 484 000	3 900 000	53 317	4 443	2 640	220	55 957	4 663	1 460		
61301	108	5 RK	0,9756%	3 097 000	2 103 000	5 200 000	68 346	5 696	2 640	220	70 986	5 916	2 140		
61302	45	1 RK	0,5138%	1 631 000	1 319 000	2 950 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970		
61303	45	1 RK	0,5138%	1 631 000	1 269 000	2 900 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970		
61304	79	3 RK	0,7611%	2 416 000	1 584 000	4 000 000	53 317	4 443	2 640	220	55 957	4 663	1 460		
61401	108	5 RK	0,9756%	3 097 000	2 303 000	5 400 000	68 346	5 696	2 640	220	70 986	5 916	2 140		
61402	45	1 RK	0,5138%	1 631 000	1 369 000	3 000 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970		
61403	45	1 RK	0,5138%	1 631 000	1 319 000	2 950 000	35 994	3 000	2 640	220	38 634	3 220	970		
61404	79	3 RK	0,7611%	2 416 000	1 784 000	4 200 000	53 317	4 443	2 640	220	55 957	4 663	1 460		
71001	107	5 RK	0,9693%	3 077 000	2 673 000	5 750 000	67 905	5 659	2 640	220	70 545	5 879	2 140		
71002	80	3 RK	0,7674%	2 436 000	2 064 000	4 500 000	53 759	4 480	2 640	220	56 399	4 700	1 460		
71003	98	4 RK	0,8975%	2 849 000	2 251 000	5 100 000	62 873	5 239	2 640	220	65 513	5 459	1 800		
71101	107	5 RK	0,9693%	3 077 000	2 323 000	5 400 000	67 905	5 659	2 640	220	70 545	5 879	2 140		
71102	80	3 RK	0,7674%	2 436 000	1 764 000	4 200 000	53 759	4 480	2 640	220	56 399	4 700	1 460		

Hed

2016030101529

BRF BLÅBÄRSSKOGEN

LÄGENHETSTABELL

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾	INSATS kr	UPPLÄTELSE- AVGIFT		ÅRSAVGIFT LGH per mån kr	ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁴⁾ per mån kr		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten per mån kr		ÅRSVATTEN ⁵⁾ kr
				kr	kr		kr	kr	kr	kr	
71103	108	5 RK	3 097 000	1 953 000	5 050 000	68 346	2 640	220	70 986	5 916	2 140
71201	107	5 RK	3 077 000	2 423 000	5 500 000	67 905	2 640	220	70 545	5 879	2 140
71202	80	3 RK	2 436 000	1 864 000	4 300 000	53 759	2 640	220	56 399	4 700	1 460
71203	108	5 RK	3 097 000	2 053 000	5 150 000	68 346	2 640	220	70 986	5 916	2 140
71301	107	5 RK	3 077 000	2 523 000	5 600 000	67 905	2 640	220	70 545	5 879	2 140
71302	80	3 RK	2 436 000	1 964 000	4 400 000	53 759	2 640	220	56 399	4 700	1 460
71303	108	5 RK	3 097 000	2 153 000	5 250 000	68 346	2 640	220	70 986	5 916	2 140
71401	107	5 RK	3 077 000	2 673 000	5 750 000	67 905	2 640	220	70 545	5 879	2 140
71402	80	3 RK	2 436 000	2 164 000	4 600 000	53 759	2 640	220	56 399	4 700	1 460
71403	108	5 RK	3 097 000	2 353 000	5 450 000	68 346	2 640	220	70 986	5 916	2 140
Justering						-14			-14		
SUMMA	10 426	130	317 430 000	200 010 000	517 440 000	7 005 190	343 200	7 348 390	201 670		

Respektive bostadsrättsavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
Hushållsel inklusive el för handdukstork och el för frånluftsfläkt i kök samt utökad bredband, abonnemang/samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. parkerings- och garageplats ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstalen är avrundade till 4 decimaler.

4) Avgiften fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

5) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF BLÅBÄRSSKOGEN

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftkostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 3,68%

Taxeringsvärde FFT 2016, tkr

Bostäder: 268 000 Fastighetsskatt
 Garage: 8 400 2,0% 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Kalenderår:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)											
Räntor	tkr -5 336	-5 319	-5 298	-5 274	-5 246	-5 214	-5 178	-5 139	-5 096	-5 050	-5 000
Amorteringar	tkr -102	-110	-122	-136	-151	-167	-185	-203	-223	-248	-276
Extra amorteringar	tkr -363	-454	-542	-628	-713	-797	-879	-961	-1 041	-1 116	-1 189
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *	tkr -2 639	-2 692	-2 746	-2 801	-2 857	-2 998	-3 058	-3 119	-3 181	-3 245	-3 310
Fastighetsskatt garage	tkr -84	-86	-87	-89	-91	-93	-95	-96	-98	-100	-102
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -8 524	-8 661	-8 795	-8 928	-9 058	-9 269	-9 395	-9 518	-9 639	-9 759	-9 877
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm 724	739	753	768	784	799	815	832	848	865	883

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten tkr 7 550
 Övriga intäkter tkr 1 286

SUMMA INBETALNINGAR	tkr 8 836	9 000	9 167	9 337	9 510	9 686	9 867	10 051	10 238	10 429	10 623
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 312	339	372	409	452	417	472	533	599	670	746

Föreningens kassa

Ingående saldo tkr 20

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning tkr 313
 till fond för fastighetsunderhåll tkr 626

	313	626	939	1 252	1 565	1 878	2 191	2 504	2 817	3 130	3 443
Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.											
Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggnadskostnad från Statistiska centralbyrån.											
Avskrivning (byggnad) tkr	-2 935	-2 935	-2 935	-2 935	-2 935	-2 935	-2 935	-2 935	-2 935	-2 935	-2 935
Bokföringsmässigt resultat tkr	-2 471	-2 345	-2 212	-2 075	-1 932	-1 867	-1 712	-1 551	-1 385	-1 214	-1 037

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökats med kostnader för hissservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Ursprunglig utbetalning:	tkr	8 524	8 661	8 795	8 928	9 058	9 269	9 518	9 639	9 759	9 877

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2016-01-15 ökar med 2,6%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,6%

Anlagen genomsnittsränta i finansieringsplan	3,68%
- innehåller räntenivå per 2016-01-15	1,03%
- och en reserv för räntökning	2,65%
Total ränta i finansieringsplan	3,68%

B: Om räntenivån per 2016-01-15 ökar med 3% , dvs ca 0,4% över antagen ränta i finansieringsplan:												
Ränta	tkr	580	578	576	573	570	567	563	559	554	549	543
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	313	313	313	313	313	313	313	313	313	313	313
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-312	-339	-372	-409	-452	-417	-472	-533	-599	-670	-746
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	581	552	517	477	431	463	404	339	268	192	110

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2% i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	26	54	83	114	146	179	214	251	289	330
ökar den totala kostnaden med:												

2016030101532

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 23 februari 2016 för bostadsrättsföreningen Blåbärsskogen, org nr: 769630-8373.

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.

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.

Stockholm den 24 februari 2016



.....
Joakim Grönvall
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM



.....
Johan Widén
Civ.ing
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-02-24 för Brf Blåbärsskogen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2015-09-30
2. Registreringsbevis	2015-11-27
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2016-02-23
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2016-02-23
5. Kreditoffert Handelsbanken	2015-12-07
6. Lantmäterihandlingar	2013-04-05
7. Utdrag från fastighetsregistret	2016-01-20
	2015-11-19
8. Beräkning av taxeringsvärde	2015-11-18
9. Indikativa räntor per 2016-01-15	2016-01-15

2016030101533

