

NY EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLÄNTAN 1****Organisationsnummer: 769638-4929****Kommun: Linköpings kommun**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6 - 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9 - 11
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Linköping 2022-10-13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLÄNTAN 1


Anders Karlsson


Ulf Hageström Svensson


Inge Carlsson

BRF GLÄNTAN 1

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Gläntan 1 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 109 lägenheter pågår och inflyttning påbörjades under tredje kvartalet 2022 och avslutas under andra kvartalet 2023.

Upplåtelse av bostadsrätterna startade under första kvartalet 2022 och avslutas preliminärt under andra kvartalet 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

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 2022-02-09 och avtal om ändring av entreprenadkontrakt daterat 2022-10-13. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast 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 har skett.

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

Bygglov beviljades 2020-04-22 och 2021-03-08.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Elittruppen 1, Linköpings kommun
Adress:	Honnörsgatan 6-10, Skvadronsgatan 14-16
Tomtens areal:	3 192 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 8 107 kvm
Byggnadernas utformning:	Två bostadshus i fem till åtta våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	109 st

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

Parkering

- 34 garageplatser
- 17 garageplatser, laddplatser
- 3 garageplatser, dubbelplatser
- 6 garageplatser MC
- 30 öppna parkeringsplatser, laddplatser i gemensamhetsanläggning

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Föreningens fastighet kommer att ha förmån av servitut avseende spill- och dagvattenledningar, dräneringsledningar med tillhörande pumpstation samt el- och teleledningar i mark.

Föreningens fastighet kommer att ha förmån av servitut avseende sokkassuner och sophus med tillhörande dagvatten- och elledning i mark.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator och cykelväg med tillhörande belysningsarmaturer och ledningar, planteringar, dagvattenledningar med tillhörande brunnar och fördröjningsmagasin, cykelplatser och markparkeringsplatser med tillhörande elladdningsstolpar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstal är ännu inte fastställda.

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

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum
Fem st hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Utrymme för källsortering av sopor
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd
Cykelverkstad
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

BRF GLÄNTAN 1

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

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

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målat	
Kök	Parkett	Målade Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målade	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målade	Målat	Hylla, klädstång
Bad WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare alt. kombinerad tvätt/tork placerade i badrum Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 454 600 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 454 600 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 580006

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 224 400 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 62 200 tkr

Taxeringsvärde garage ca 6 300 tkr

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.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	28 910 000	1	4,10%	1 185 310		1 185 310
Bottenlån	28 910 000	2	4,50%	1 300 950		1 300 950
Bottenlån	28 910 000	3	4,70%	1 358 770		1 358 770
Bottenlån	28 910 000	4	4,80%	1 387 680		1 387 680
Amortering					694 000	694 000
S:a lån	115 640 000			5 232 710	694 000	5 926 710
Insatser	191 849 000					
Upplåtelseavgifter	147 111 000					
S:a finansiering	454 600 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

5 926 710

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,5%
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 enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 496 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 2020 med 36 953 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

243 210

Driftskostnader b)	
Ekonomisk förvaltning c)	130 000
Styrelsearvode	45 000
Revisionsarvode	25 000
Administrationskostnad	15 000
Vattenavgifter	165 000
Värmeavgifter	310 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	540 000
Elavgifter (hushållsel)	438 735
Sophämtning	235 000
Teknisk förvaltning e)	425 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning e)	100 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	287 760
Försäkringar	35 000
Väderprognosstyrning	30 000
Köldmediekontroll	10 000
Övriga driftskostnader	60 000
Summa driftskostnader	2 851 495
Övriga kostnader	
Fastighetsavgift bostäder f)	
Fastighetsskatt garage	63 000
	63 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	9 084 415
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- 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 173 383 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 60 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 100 000 kr per år.
- f) 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, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	8 107	kvm		7 099 557
Årsavgift bredband				287 760
Årsavgift varmvatten *)				173 383
Årsavgift hushållsel *)				438 735
Hyra garage	34	st	1 100 kr/plats och mån	448 800
Hyra garage, laddplatser *)	17	st	1 300 kr/plats och mån	265 200
Hyra garage, dubbelplatser	3	st	1 600 kr/plats och mån	57 600
Hyra garage, mc-platser	6	st	450 kr/plats och mån	32 400
Avgift öppna p-platser, laddplatser	30	st	700 kr/plats och mån	252 000
Hyra extra förråd	21	kvm	115 kr/kvm/mån	28 980

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				9 084 415
--	--	--	--	------------------

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLET ⁶⁾	
						kr	kr			kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
11001	51	2 RK	M	0,6969%	1 337 000	603 000	1 940 000	806 000	49 477	4 123	2 640	220	52 117	4 343	977	81	3 055	255	
11002	94	4 RK	M	1,0988%	2 108 000	1 282 000	3 390 000	1 271 000	78 009	6 501	2 640	220	80 649	6 721	2 020	168	4 855	405	
11003	96	4 RK	M	1,1149%	2 139 000	1 401 000	3 540 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405	
11101	57	2 RK		0,7626%	1 463 000	727 000	2 190 000	882 000	54 140	4 512	2 640	220	56 780	4 732	1 377	115	3 055	255	
11102	94	4 RK		1,0988%	2 108 000	1 382 000	3 490 000	1 271 000	78 009	6 501	2 640	220	80 649	6 721	2 020	168	4 855	405	
11103	96	4 RK		1,1149%	2 139 000	1 701 000	3 840 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405	
11201	57	2 RK		0,7626%	1 463 000	797 000	2 260 000	882 000	54 140	4 512	2 640	220	56 780	4 732	1 377	115	3 055	255	
11202	94	4 RK		1,0988%	2 108 000	1 532 000	3 640 000	1 271 000	78 009	6 501	2 640	220	80 649	6 721	2 020	168	4 855	405	
11203	96	4 RK		1,1149%	2 139 000	1 851 000	3 990 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405	
11301	57	2 RK		0,7626%	1 463 000	827 000	2 290 000	882 000	54 140	4 512	2 640	220	56 780	4 732	1 377	115	3 055	255	
11302	94	4 RK		1,0988%	2 108 000	1 682 000	3 790 000	1 271 000	78 009	6 501	2 640	220	80 649	6 721	2 020	168	4 855	405	
11303	96	4 RK		1,1149%	2 139 000	2 001 000	4 140 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405	
11401	57	2 RK		0,7626%	1 463 000	907 000	2 370 000	882 000	54 140	4 512	2 640	220	56 780	4 732	1 377	115	3 055	255	
11402	94	4 RK		1,0988%	2 108 000	1 882 000	3 990 000	1 271 000	78 009	6 501	2 640	220	80 649	6 721	2 020	168	4 855	405	
11403	96	4 RK		1,1149%	2 139 000	2 051 000	4 190 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405	
11501	57	2 RK		0,7626%	1 463 000	977 000	2 440 000	882 000	54 140	4 512	2 640	220	56 780	4 732	1 377	115	3 055	255	
11502	93	4 RK		1,0904%	2 092 000	2 098 000	4 190 000	1 261 000	77 416	6 451	2 640	220	80 056	6 671	2 020	168	4 855	405	
11503	96	4 RK		1,1149%	2 139 000	2 251 000	4 390 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405	
11601	99	4 RK		1,1394%	2 186 000	2 504 000	4 690 000	1 318 000	80 895	6 741	2 640	220	83 535	6 961	2 020	168	4 855	405	
11602	81	3 RK		0,9758%	1 872 000	2 068 000	3 940 000	1 128 000	69 275	5 773	2 640	220	71 915	5 993	1 634	136	4 015	335	
21001	73	3 RK		0,9101%	1 746 000	844 000	2 590 000	1 052 000	64 612	5 384	2 640	220	67 252	5 604	1 634	136	4 015	335	
21002	80	3 RK	M	0,9674%	1 856 000	384 000	2 240 000	1 119 000	68 683	5 724	2 640	220	71 323	5 944	1 634	136	4 015	335	
21003	79	3 RK	M	0,9591%	1 840 000	750 000	2 590 000	1 109 000	68 091	5 674	2 640	220	70 731	5 894	1 634	136	4 015	335	
21101	77	3 RK		0,9429%	1 809 000	981 000	2 790 000	1 090 000	66 944	5 579	2 640	220	69 584	5 799	1 634	136	4 015	335	
21102	80	3 RK		0,9674%	1 856 000	634 000	2 490 000	1 119 000	68 683	5 724	2 640	220	71 323	5 944	1 634	136	4 015	335	
21103	84	3 RK		1,0003%	1 919 000	921 000	2 840 000	1 157 000	71 014	5 918	2 640	220	73 654	6 138	1 634	136	4 015	335	
21201	77	3 RK		0,9429%	1 809 000	1 131 000	2 940 000	1 090 000	66 944	5 579	2 640	220	69 584	5 799	1 634	136	4 015	335	
21202	80	3 RK		0,9674%	1 856 000	784 000	2 640 000	1 119 000	68 683	5 724	2 640	220	71 323	5 944	1 634	136	4 015	335	
21203	84	3 RK		1,0003%	1 919 000	1 071 000	2 990 000	1 157 000	71 014	5 918	2 640	220	73 654	6 138	1 634	136	4 015	335	
21301	77	3 RK		0,9429%	1 809 000	1 281 000	3 090 000	1 090 000	66 944	5 579	2 640	220	69 584	5 799	1 634	136	4 015	335	
21302	80	3 RK		0,9674%	1 856 000	934 000	2 790 000	1 119 000	68 683	5 724	2 640	220	71 323	5 944	1 634	136	4 015	335	
21303	84	3 RK		1,0003%	1 919 000	1 171 000	3 090 000	1 157 000	71 014	5 918	2 640	220	73 654	6 138	1 634	136	4 015	335	
21401	77	3 RK		0,9429%	1 809 000	1 481 000	3 290 000	1 090 000	66 944	5 579	2 640	220	69 584	5 799	1 634	136	4 015	335	
21402	80	3 RK		0,9674%	1 856 000	1 134 000	2 990 000	1 119 000	68 683	5 724	2 640	220	71 323	5 944	1 634	136	4 015	335	
21403	84	3 RK		1,0003%	1 919 000	1 471 000	3 390 000	1 157 000	71 014	5 918	2 640	220	73 654	6 138	1 634	136	4 015	335	
31001	89	3 RK	M	1,0414%	1 998 000	842 000	2 840 000	1 204 000	73 938	6 162	2 640	220	76 578	6 382	1 634	136	4 015	335	
31002	43	2 RK	M	0,6312%	1 211 000	629 000	1 840 000	730 000	44 814	3 735	2 640	220	47 454	3 955	977	81	3 055	255	
31003	82	3 RK	M	0,9841%	1 888 000	952 000	2 840 000	1 138 000	69 867	5 822	2 640	220	72 507	6 042	1 634	136	4 015	335	
31101	99	4 RK		1,1394%	2 186 000	1 604 000	3 790 000	1 318 000	80 895	6 741	2 640	220	83 535	6 961	2 020	168	4 855	405	
31102	53	2 RK		0,7136%	1 369 000	521 000	1 890 000	825 000	50 661	4 222	2 640	220	53 301	4 442	977	81	3 055	255	
31103	82	3 RK		0,9841%	1 888 000	902 000	2 790 000	1 138 000	69 867	5 822	2 640	220	72 507	6 042	1 634	136	4 015	335	
31201	99	4 RK		1,1394%	2 186 000	1 704 000	3 890 000	1 318 000	80 895	6 741	2 640	220	83 535	6 961	2 020	168	4 855	405	
31202	53	2 RK		0,7136%	1 369 000	871 000	2 240 000	825 000	50 661	4 222	2 640	220	53 301	4 442	977	81	3 055	255	
31203	82	3 RK		0,9841%	1 888 000	1 002 000	2 890 000	1 138 000	69 867	5 822	2 640	220	72 507	6 042	1 634	136	4 015	335	
31301	99	4 RK		1,1394%	2 186 000	1 854 000	4 040 000	1 318 000	80 895	6 741	2 640	220	83 535	6 961	2 020	168	4 855	405	
31302	53	2 RK		0,7136%	1 369 000	971 000	2 340 000	825 000	50 661	4 222	2 640	220	53 301	4 442	977	81	3 055	255	

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	INSATS	UPPLÄTELSE- AVGIFT		INSATS OCH UPPLÄTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT LGH		BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT varmvatten ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÄLSEL ⁶⁾	
							kr	kr			kr	kr		kr	kr	kr	kr	kr	kr
31303	82	3 RK			0,9841%	1 888 000	1 102 000	2 990 000	1 138 000	69 867	5 822	2 640	220	72 507	6 042	1 634	136	4 015	335
31401	99	4 RK			1,1394%	2 186 000	2 054 000	4 240 000	1 318 000	80 895	6 741	2 640	220	83 535	6 961	2 020	168	4 855	405
31402	53	2 RK			0,7136%	1 369 000	1 121 000	2 490 000	825 000	50 661	4 222	2 640	220	53 301	4 442	977	81	3 055	255
31403	82	3 RK			0,9841%	1 888 000	1 302 000	3 190 000	1 138 000	69 867	5 822	2 640	220	72 507	6 042	1 634	136	4 015	335
41001	94	5 RK	M		1,1149%	2 139 000	1 601 000	3 740 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 406	201	5 355	446
41002	103	4 RK			1,1723%	2 249 000	1 541 000	3 790 000	1 356 000	83 226	6 936	2 640	220	85 866	7 156	2 020	168	4 855	405
41101	88	4 RK			1,0493%	2 013 000	1 377 000	3 390 000	1 213 000	74 493	6 208	2 640	220	77 133	6 428	2 020	168	4 855	405
41102	33	2 RK			0,5494%	1 054 000	486 000	1 540 000	635 000	39 004	3 250	2 640	220	41 644	3 470	977	81	3 055	255
41103	106	4 RK			1,1973%	2 297 000	1 893 000	4 190 000	1 385 000	85 003	7 084	2 640	220	87 643	7 304	2 020	168	4 855	405
41201	88	4 RK			1,0493%	2 013 000	1 627 000	3 640 000	1 213 000	74 493	6 208	2 640	220	77 133	6 428	2 020	168	4 855	405
41202	33	2 RK			0,5494%	1 054 000	586 000	1 640 000	635 000	39 004	3 250	2 640	220	41 644	3 470	977	81	3 055	255
41203	106	4 RK			1,1973%	2 297 000	2 043 000	4 340 000	1 385 000	85 003	7 084	2 640	220	87 643	7 304	2 020	168	4 855	405
41301	88	4 RK			1,0493%	2 013 000	1 777 000	3 790 000	1 213 000	74 493	6 208	2 640	220	77 133	6 428	2 020	168	4 855	405
41302	33	2 RK			0,5494%	1 054 000	636 000	1 690 000	635 000	39 004	3 250	2 640	220	41 644	3 470	977	81	3 055	255
41303	106	4 RK			1,1973%	2 297 000	2 193 000	4 490 000	1 385 000	85 003	7 084	2 640	220	87 643	7 304	2 020	168	4 855	405
41401	88	4 RK			1,0493%	2 013 000	1 927 000	3 940 000	1 213 000	74 493	6 208	2 640	220	77 133	6 428	2 020	168	4 855	405
41402	33	2 RK			0,5494%	1 054 000	686 000	1 740 000	635 000	39 004	3 250	2 640	220	41 644	3 470	977	81	3 055	255
41403	106	4 RK			1,1973%	2 297 000	2 343 000	4 640 000	1 385 000	85 003	7 084	2 640	220	87 643	7 304	2 020	168	4 855	405
41501	88	4 RK			1,0493%	2 013 000	2 127 000	4 140 000	1 213 000	74 493	6 208	2 640	220	77 133	6 428	2 020	168	4 855	405
41502	33	2 RK			0,5494%	1 054 000	786 000	1 840 000	635 000	39 004	3 250	2 640	220	41 644	3 470	977	81	3 055	255
41503	106	4 RK			1,1973%	2 297 000	2 543 000	4 840 000	1 385 000	85 003	7 084	2 640	220	87 643	7 304	2 020	168	4 855	405
51001	35	1 RK			0,5494%	1 054 000	436 000	1 490 000	635 000	39 004	3 250	2 640	220	41 644	3 470	1 078	90	3 055	255
51002	96	4 RK	M		1,1149%	2 139 000	2 101 000	4 240 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405
51003	62	2 RK	M		0,8038%	1 542 000	1 098 000	2 640 000	930 000	57 063	4 755	2 640	220	59 703	4 975	1 377	115	3 055	255
51004	51	2 RK	M		0,6969%	1 337 000	953 000	2 290 000	806 000	49 477	4 123	2 640	220	52 117	4 343	977	81	3 055	255
51005	99	4 RK	M		1,1394%	2 186 000	1 704 000	3 890 000	1 318 000	80 895	6 741	2 640	220	83 535	6 961	2 020	168	4 855	405
51006	35	1 RK			0,5494%	1 054 000	436 000	1 490 000	635 000	39 004	3 250	2 640	220	41 644	3 470	1 078	90	3 055	255
51101	39	2 RK			0,5984%	1 148 000	692 000	1 840 000	692 000	42 483	3 540	2 640	220	45 123	3 760	977	81	3 055	255
51102	96	4 RK			1,1149%	2 139 000	1 851 000	3 990 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405
51103	72	3 RK			0,9018%	1 730 000	960 000	2 690 000	1 043 000	64 020	5 335	2 640	220	66 660	5 555	1 634	136	4 015	335
51104	51	2 RK			0,6969%	1 337 000	603 000	1 940 000	806 000	49 477	4 123	2 640	220	52 117	4 343	977	81	3 055	255
51105	99	4 RK			1,1394%	2 186 000	1 504 000	3 690 000	1 318 000	80 895	6 741	2 640	220	83 535	6 961	2 020	168	4 855	405
51106	39	2 RK			0,5984%	1 148 000	692 000	1 840 000	692 000	42 483	3 540	2 640	220	45 123	3 760	977	81	3 055	255
51201	39	2 RK			0,5984%	1 148 000	742 000	1 890 000	692 000	42 483	3 540	2 640	220	45 123	3 760	977	81	3 055	255
51202	96	4 RK			1,1149%	2 139 000	2 151 000	4 290 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405
51203	72	3 RK			0,9018%	1 730 000	1 160 000	2 890 000	1 043 000	64 020	5 335	2 640	220	66 660	5 555	1 634	136	4 015	335
51204	51	2 RK			0,6969%	1 337 000	953 000	2 290 000	806 000	49 477	4 123	2 640	220	52 117	4 343	977	81	3 055	255
51205	99	4 RK			1,1394%	2 186 000	1 754 000	3 940 000	1 318 000	80 895	6 741	2 640	220	83 535	6 961	2 020	168	4 855	405
51206	39	2 RK			0,5984%	1 148 000	742 000	1 890 000	692 000	42 483	3 540	2 640	220	45 123	3 760	977	81	3 055	255
51301	39	2 RK			0,5984%	1 148 000	792 000	1 940 000	692 000	42 483	3 540	2 640	220	45 123	3 760	977	81	3 055	255
51302	96	4 RK			1,1149%	2 139 000	2 301 000	4 440 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405
51303	72	3 RK			0,9018%	1 730 000	1 260 000	2 990 000	1 043 000	64 020	5 335	2 640	220	66 660	5 555	1 634	136	4 015	335
51304	51	2 RK			0,6969%	1 337 000	1 053 000	2 390 000	806 000	49 477	4 123	2 640	220	52 117	4 343	977	81	3 055	255
51305	99	4 RK			1,1394%	2 186 000	1 904 000	4 090 000	1 318 000	80 895	6 741	2 640	220	83 535	6 961	2 020	168	4 855	405
51306	39	2 RK			0,5984%	1 148 000	792 000	1 940 000	692 000	42 483	3 540	2 640	220	45 123	3 760	977	81	3 055	255
51401	39	2 RK			0,5984%	1 148 000	842 000	1 990 000	692 000	42 483	3 540	2 640	220	45 123	3 760	977	81	3 055	255

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark	Andelstal ³⁾ %	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL exkl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÅLLET ⁶⁾	
				kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
51402	96	4 RK	1,1149%	2 139 000	2 451 000	4 590 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405				
51403	72	3 RK	0,9018%	1 730 000	1 360 000	3 090 000	1 043 000	64 020	5 335	2 640	220	66 660	5 555	1 634	136	4 015	335				
51404	51	2 RK	0,6969%	1 337 000	1 153 000	2 490 000	806 000	49 477	4 123	2 640	220	52 117	4 343	977	81	3 055	255				
51405	99	4 RK	1,1394%	2 186 000	2 054 000	4 240 000	1 318 000	80 895	6 741	2 640	220	83 535	6 961	2 020	168	4 855	405				
51406	39	2 RK	0,5984%	1 148 000	842 000	1 990 000	692 000	42 483	3 540	2 640	220	45 123	3 760	977	81	3 055	255				
51501	39	2 RK	0,5984%	1 148 000	942 000	2 090 000	692 000	42 483	3 540	2 640	220	45 123	3 760	977	81	3 055	255				
51502	96	4 RK	1,1149%	2 139 000	2 601 000	4 740 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405				
51503	72	3 RK	0,9018%	1 730 000	1 460 000	3 190 000	1 043 000	64 020	5 335	2 640	220	66 660	5 555	1 634	136	4 015	335				
51504	51	2 RK	0,6969%	1 337 000	1 253 000	2 590 000	806 000	49 477	4 123	2 640	220	52 117	4 343	977	81	3 055	255				
51505	99	4 RK	1,1394%	2 186 000	2 204 000	4 390 000	1 318 000	80 895	6 741	2 640	220	83 535	6 961	2 020	168	4 855	405				
51506	39	2 RK	0,5984%	1 148 000	942 000	2 090 000	692 000	42 483	3 540	2 640	220	45 123	3 760	977	81	3 055	255				
51601	40	2 RK	0,6067%	1 164 000	1 026 000	2 190 000	702 000	43 075	3 590	2 640	220	45 715	3 810	977	81	3 055	255				
51602	96	4 RK	1,1149%	2 139 000	2 751 000	4 890 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405				
51603	72	3 RK	0,9018%	1 730 000	1 610 000	3 340 000	1 043 000	64 020	5 335	2 640	220	66 660	5 555	1 634	136	4 015	335				
51701	40	2 RK	0,6067%	1 164 000	1 126 000	2 290 000	702 000	43 075	3 590	2 640	220	45 715	3 810	977	81	3 055	255				
51702	96	4 RK	1,1149%	2 139 000	2 951 000	5 090 000	1 289 000	79 156	6 596	2 640	220	81 796	6 816	2 020	168	4 855	405				
51703	72	3 RK	0,9018%	1 730 000	1 810 000	3 540 000	1 043 000	64 020	5 335	2 640	220	66 660	5 555	1 634	136	4 015	335				
Justering			0,0002%				3 000	-1				-1									
SUMMA	8 107	109	100,0000%	191 849 000	147 111 000	338 960 000	115 640 000	7 099 557	287 760	7 387 317	173 383	438 735									

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

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

Lägenhet 31102, 41002, 41102, 51001, 51006 och 51104 har varken mark, balkong eller terrass.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

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) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens lån fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

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

2,0% Taxeringsvärde FFT 2022, tkr
 1,0% Bostäder: 286 600 per år
 2,0% Garage: 6 300 2,0%
 4,5% 1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2033	2038
Räntor	tkr -5 233	-5 201	-5 167	-5 130	-5 089	-5 046	-4 784	-4 448
Amorteringar	tkr -694	-760	-826	-892	-958	-1 024	-1 355	-1 685
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 851	-2 908	-2 966	-3 025	-3 086	-3 208	-3 541	-3 910
Fastighetsskatt garage	tkr -63	-64	-66	-67	-68	-70	-77	-85
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-218
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -8 841	-8 933	-9 025	-9 114	-9 201	-9 348	-9 757	-10 346

Årsavgift, genomsnitt

kr/kvm 987 1 006 1 027 1 047 1 068 1 089 1 203 1 328

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband, varmvatten och hushållsel
 Övriga intäkter

tkr 7 999	8 159	8 322	8 488	8 658	8 831	9 750	10 765
tkr 1 085	1 096	1 107	1 118	1 129	1 140	1 199	1 259
tkr 9 084	9 255	9 429	9 606	9 787	9 971	10 949	12 024
tkr 243	322	404	492	586	623	1 192	1 678

Föreningens kassa

Ingående saldo

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning
 till fond för fastighetsunderhåll

tkr 0							
tkr 243	565	969	1 461	2 047	2 670	7 441	15 242
tkr 243	486	729	972	1 215	1 458	2 673	3 888

Avskrivning för löpande räkningsår 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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -2 496 -2 496 -2 496 -2 496 -2 496 -2 496 -2 496 -2 496

Bokföringsmässigt resultat

tkr -1 802 -1 657 -1 509 -1 355 -1 195 -1 092 -192 623

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

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF GLÄNTAN 1

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	8 841	8 933	9 025	9 114	9 201	9 348	10 346

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-10-04 ökar med 0,4%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,5%
- innehåller räntenivå per 2022-10-04	4,1%
- och en reserv för ränteökning	0,4%
Total ränta i finansieringsplan	4,5%

B: Om räntenivån per 2022-10-04 ökar med 2% , dvs ca 1,6% över antagen ränta i finansieringsplan:	tkr	1 850	1 839	1 827	1 814	1 799	1 784	1 692	1 573
Ränta	tkr	243	243	243	243	243	243	243	243
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	-243	-322	-404	-492	-586	-623	-1 192	-1 678
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	1 850	1 760	1 666	1 565	1 456	1 404	743	138
Behov årsavgiftshöjning:									

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

Om ökningen blir ytterligare 1%	tkr	0	29	58	90	123	157	356	605
ökar den totala kostnaden med:									

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	34 945 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	56 075 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	41 811 kr	
Lån och belåningsgrad³	14 264 kr	25%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)	911 kr	
Årsavgift varmvatten	21 kr	
Årsavgift hushållsel	54 kr	
Driftskostnad	352 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	308 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	147 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	177 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	59 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 13 009 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ny ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Gläntan 1, med org.nr 769638-4929, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

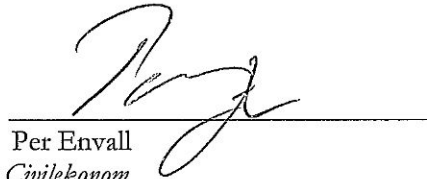
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2022-10-14



Maximilian Eldberg
Jur Kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2022-10-13

Stadgar registrerade 2020-03-09

Registreringsbevis

Bygglov dat. 2020-04-22

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, dat. 2022-02-09

Avtal om ändring av ovan entreprenadkontrakt dat. 2022-10-13

Köpekontrakt dat. 2022-02-09

Accepterad bankoffert avseende slutfinansiering dat. 2021-06-10 samt ny offert med avlästa räntor per 2022-10-04

Amorteringsplan dat. 2022-02-07

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2021-10-18

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

DS UE