

**EKONOMISK PLAN  
FÖR  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
BLÅBÄRSBACKEN I  
ÅKERSBERGA**

Ö S T E R Å K E R K O M M U N

ORG NR: 769640-0659



*Bilden är en illustration som kan avvika från avtalat utförande*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:**

A	Allmänna förutsättningar	sid 3
B	Beskrivning av fastigheten	sid 4–5
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 6
D	Finansieringsplan	sid 6
E	Beräkning av föreningens årliga kostnader/utbetalningar, Nyckeltal	sid 7–9
F,G	Beräkning av föreningens årliga inbetalningar samt föreningens insatser och avgifter	sid 10
H	Ekonomisk prognos	sid 11
I	Känslighetsanalys	sid 12
J	Särskilda förhållanden	sid 13
Bilaga	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Blåbärsbacken i Åkersberga, org. nr. 769640–0659, i Österåker kommun som registrerats hos Bolagsverket 2021-06-08 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bebyggelsen utgörs av 39st bostäder i form av parhus och fristående villor i 2-plan. Varje lägenhet har även tillhörande förråd. Byggplatsarbetena för projektet startades under Q2 2022. Inflyttning i lägenheterna beräknas preliminärt ske från Q3 2023 till Q2 2024. Upplåtelse beräknas ske under juni 2023

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på kostnadsläge maj 2023.

Enligt entreprenadkontrakt som är tecknat genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av OBOS Bostadsutveckling AB.

Enligt entreprenadkontraktet svarar OBOS Bostadsutveckling AB under 6 månader efter avräkningsdagen för kostnaderna för de bostadsrätter som eventuellt är osålda. OBOS Bostadsutveckling AB köper därefter de osålda bostadsrätterna.

Fastigheten har förvärvats genom köp av aktiebolag. Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens marknadsvärde utan reduktion för latent skatteskuld. Fastigheten har därefter, genom underprisöverlåtelse, överförts till bostadsrättsföreningen för en köpeskillning motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde tillika skattemässigt värde. Därefter likvideras bolaget genom OBOS Bostadsutveckling AB:s försorg och byggnaderna färdigställs av bostadsrättsföreningen på avtal i enlighet med den ekonomiska planen. Transaktionerna innebär att det uppstår en latent skatt. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen säljer hel eller del av sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den idag bedömda latent skatten uppskattas till ca 6,56 MSEK.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser lämnas i form av insatsgarantiförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB. För entreprenaden gäller entreprenadsäkerhetsförsäkring utställd av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring av dess fastigheter med bostadsrättstillägg för medlemmar.

**B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckningar: Österåker Berga 6:756–6:769 samt Berga 6:789–6:803, innehas med äganderätt.

Adress: Lövsångarvägen 12 A-D, 14–24 A-B, 25–26 A-B, 27–28 A-B, 29 A-B, 30–33 A-B, 34–35 A-B, 36–39 samt 41, 184 64 Åkersberga.

Fastighetens areal: Totalt 26 261 kvm.

Bostadsarea : 4 890 kvm, uppmätt på ritning

Bygglov: Beviljat 2021-09-23

Bebyggelsen utgörs av 29 huskroppar med sammanlagt 39 lägenheter, samt komplementbyggnader i form av förråd och carport.

**Tomtmark/trädgård**

Till varje bostad ingår i upplåtelsen tomtmark/trädgård som på vissa delar avgränsas med häck. Det åvilar respektive bostadsrättshavare att ansvara för skötsel och underhåll av trädgård, uteplats och övriga markytor inom den egna ”tomten”.

**Parkering och förråd**

Till varje lägenhet hör två eller tre parkeringsplatser intill bostaden på grusad yta. Ytterligare parkeringsplatser finns i anslutning till bostäderna. Samtliga lägenheter har ett eget utvändigt förråd i nära anslutning till lägenheten i form av komplementbyggnad. Bostäderna på 137kvm har sitt förråd i anslutning till carport.

**Gemensamhetsanläggning**

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende gemensam väg, el, snöröjning och sopning.

## Kortfattad byggnadsbeskrivning

Antal våningar	2
Grundläggning	Betongplatta på mark och isolergrund
Stomme	Prefabricerade volymbyggda träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Prefabricerade fackverkstakstolar med betongpannor
Fasad	Liggande träpanel
Dörrsnickerier	NorDan, entrédörr
Fönster	Trä- och aluminiumfönster av fabrikat Elitfönster
Innerväggar i lägenhet	Prefabricerade träelement
Kök	Fabrikat Vedum
Uppvärmningssystem	Frånluftsvärmepump (Nibe 730).
Ventilation	Frånluftsventilation
TV/data/tele	Fiber

## Förråd

Grundläggning:	Platta på mark
Yttervägg:	Isolerad träregelstomme
Yttertak:	Sedum
Dörr:	NorDan

## Kortfattad rumsbeskrivning bostad 107kvm och 137kvm

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Bad, wc/dusch/tvätt	Våtrumsmatta	Våtrumsskiva	Folierad spånskiva, målad
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad

## Kortfattad rumsbeskrivning bostad 158kvm

Rum	Golv	Väggar	Tak
Entré, kapprum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Kök	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Bad, wc/dusch	Klinker	Kakel	Folierad spånskiva, målad
Tvätt	Våtrumsmatta	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Vardagsrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Sovrum	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad
Klädkammare	Ekparkett	Vitmålad gips	Folierad spånskiva, målad

## C            **BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Anskaffningskostnad för föreningens fastigheter, som skett genom köp av aktiebolaget Valsjö 2 mark i Österåker AB 63 839 000 kr

Entreprenadkontrakt med OBOS Bostadsutveckling AB (inklusive entreprenadkostnad, anslutningsavgifter, bygglov, kontroll, besiktning, konsulter, räntor, lagfart, försäljningskostnad, övriga bankkostnader, in-teckningskostnad och moms) samt 150 000 kr i föreningens kassa på avräkningsdagen 171 161 000 kr

**Beräknad anskaffningskostnad 235 000 000 kr**

Fastighetsskatt till och med fastställt värdeår ingår i entreprenaden.

## D            **FINANSIERINGSPLAN**

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Fastighetslån totalt 58 600 000 kr  
Fördelning, amortering och räntor enligt punkt E

Insatser 176 400 000 kr

**Summa beräknad finansiering 235 000 000 kr**

Pantbrev i fastigheten ligger som säkerhet för fastighetslånen. Föreningen tecknar fullvärdesförsäkring av dess fastigheter.

## E FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR OCH FOND- AVSÄTTNINGAR

Lån	Belopp kronor	Löptid år	Bindn.tid	Ränta %	Amortering	Ränta kronor	Amort kronor	Summa kronor
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	19 533 000	120	3 mån	4,50	rak 120 år	878 985	162 775	1 041 760
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	19 533 000	120	4 år	4,50	rak 120 år	878 985	162 775	1 041 760
Bottenlån med säkerhet i fastigheten	19 534 000	120	5 år	4,50	rak 120 år	879 030	162 783	1 041 813
<b>Summa lån</b>	<b>58 600 000</b>		snitt	4,50%		<b>2 637 000</b>	<b>488 333</b>	<b>3 125 333</b>
Insatser (och ev upplåtelseavgifter)	176 400 000							
<b>Föreningens projektkostnad</b>	<b>235 000 000</b>							
<b>Kapitalutgifter</b>						<b>2 637 000</b>	<b>488 333</b>	<b>3 125 333</b>
Driftkostnader, föreningens gemensamma							58 kr/m <sup>2</sup> BOA	282 200
Fondavsättning, yttre fastighetsunderhåll							45 kr/m <sup>2</sup> BOA	220 000
Vatten/avlopp							56 kr/m <sup>2</sup> BOA	274 000
Sophämtning, avfall							20 kr/m <sup>2</sup> BOA	98 500
<b>Summa årsutbetalningar och fondavsättningar</b>								<b>4 000 033</b>

Beräkningarna baseras på första året efter investeringslånets utbetalning.

Ränteutgift för totalt lån om 58 600 000 kr	kronor
Snittränta, 4,50 %	2 637 000
Amortering rak 120år	488 333

**Beräknad kapitalutgift år 1** **3 125 333**

Driftkostnader och övriga kostnader	282 200
Avsättning till fond för fastighetsunderhåll (45 kr/m <sup>2</sup> BOA)	220 000
Vatten/avlopp	274 000
Avfallshantering	98 500
Fastighetsavgift (utgår ej de 15 första kalenderåren)	0
År 16 beräknas fastighetsavgiften till 487 464 kr	
<b>Summa beräknade årliga utbetalningar och fondavsättningar totalt år 1</b>	<b>4 000 033</b>

Föreningen beräknas vid övertagandet ha en likviditet på 150 000 kr. Räntan beräknas som av bankens offererande ränta + räntereserv. Räntan och amortering är redovisad med offert från OBOS banken daterad 2023-05-15 som grund och med ett påslag på räntan om 0,34%-enheter i reserv. Föreningens styrelse bör placera lånen med olika löptider. Den slutliga placeringen och kapitalkostnaden är dock beroende av hur bostadsrättsföreningens styrelse kommer att bedöma ränteläget vid bindningstidpunkten för den långfristiga placeringen av lånen och det val av bindningstider föreningens styrelse därmed gör. Föreningen kan välja att inte binda större delar av lånet på längre tid på grund av det osäkra ränteläget.

Gällande redovisningsregler medför att avskrivningar måste ske enligt rak plan på 100–120 år. Avskrivningar kan resultera i ett bokföringsmässigt resultatunderskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska hållbarhet, se vidare sid 11.

Avskrivningar har beräknats på summan för byggprojektets uppförande (exklusive markförvärvet) 171 161 000 kr. Beräknad avskrivningsperiod 120 år, eller ca 1,426 Mkr årligen enligt rak plan. Det åligger föreningens styrelse att självt slutligt bedöma nivån på avskrivningen och att i enlighet med ovan säkerställa att föreningens likviditet är tillräcklig samt att tillräckliga fonderingar görs för framtida underhåll. Styrelsen ska för ändamålet och löpande upprätta en underhållsplan inom ett år efter garantibesiktning. Styrelsen beslutar, inom ramen för god redovisningssed, vilket regelverk föreningen ska tillämpa för avskrivningar.

## Föreningens driftskostnader

<b>Driftskostnader</b>	<b>Föreningens kostnader År 1</b>	
<i><b>Förvaltningskostnader</b></i>		
Ekonomisk förvaltning	70 200	
Styrelseadministration	5 000	
Revision	17 000	
Fastighetsförsäkring	69 000	
<i><b>Förbrukningskostnader</b></i>		
Värme, varmvatten (köpt el)		Åvilar br-havaren
Hushållsel		Åvilar br-havaren
IT, kabel-TV, bredband		Åvilar br-havaren
<i><b>Skötsel</b></i>		
Fastighetsskötsel	20 000	
Trädgård, gemensamma ytor	4 000	
Gemensamhetsanläggning	72 000	
Driftsreserv	25 000	
<b>Summa</b>	<b>282 200</b>	
Vatten/avlopp	274 000	
Sophämtning, avfall	98 500	
<b>Totalt</b>	<b>654 700</b>	

Föreningens driftkostnader år 1 är beräknade efter kostnadsläge maj 2023.

### Varje bostadsrättshavare

- bör teckna egen hemförsäkring
- ansvarar för skötsel och underhåll av värme-, ventilation-, och varmvattenproducerande anläggning samt framtida utbyte
- ansvarar för skötsel och underhåll av tomtmark i anslutning till lägenheten
- har eget abonnemang gällande förbrukning av värme/varmvatten, hushållsel samt IT
- Schablonavgift för vatten/avlopp samt avfallshantering vidarefaktureras via föreningen i samband med månadsavgiften.



**Nyckeltal i kr per kvadratmeter BOA (kronor)**

(beräknat på en BOA om 4 890 kvm)

	kr/kvm
Anskaffningskostnad	48 057
Belåning (slutfinansiering)	11 984
Insats	36 074
Årsavgift exkl vatten/avlopp samt sophämtning/avfall, snitt	610
Föreningens driftkostnad	58
Förenings driftskostnad , vatten/avlopp samt sophämtning/avfall <sup>1)</sup>	76
Lägenhetsinnehavarnas beräknade drift	235
Avsättning till yttre underhåll	45
Avskrivning byggnader	292
Amortering	100

<sup>1)</sup> Kostnaden för vatten/avlopp samt sophämtning/avfall som debiteras från föreningen ingår i bostadrättshavarens drift.

**Övriga nyckeltal**

Nettoskuldsättning per lägenhet i kr utifrån andelstal (107 kvm BOA)	1 322 917
Nettoskuldsättning per lägenhet i kr utifrån andelstal (137 kvm BOA)	1 609 789
Nettoskuldsättning per lägenhet i kr utifrån andelstal (158 kvm BOA)	1 810 598
Belåningsgrad i förhållande till anskaffningskostnad	24,9%

## F FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

Beräkningarna baseras på första årets inbetalningar.

	<u>kronor</u>
Årsavgifter, 39st lägenheter	2 982 933
Vatten/avlopp	274 000
Sophämtning, avfall	98 500
Kassatillskott	644 600
<b>Summar beräknade årliga inbetalningar, totalt år 1</b>	<b>4 000 033</b>

## G REDOVISNING AV FÖRENINGENS INSATSER OCH AVGIFTER

Lgh nr	Bostads- area m <sup>2</sup>	Insats Kr	Insats kr/m <sup>2</sup>	Andelstal %	Års- avgift kr/år	Månads- avgift kr/mån	Kostnad ber. vatten kr/mån	Kostnad ber. Sop kr/mån	Års- avgift kr/m <sup>2</sup>	Kostnad ber. värme kr/mån	Kostnad ber. el kr/mån	Kostnad ber. IT kr/mån	Summa beräknad månads kostnad
01-1001	137	4 750 000	34 672	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
02-1001	137	4 775 000	34 854	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
03-1001	137	4 775 000	34 854	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
04-1001	158	5 750 000	36 392	3,0977%	92 402	7 700	738	210	585	794	794	400	10 637
05-1001	158	5 700 000	36 076	3,0977%	92 402	7 700	738	210	585	794	794	400	10 637
06-1001	137	4 850 000	35 401	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
07-1001	137	4 850 000	35 401	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
08-1001	107	3 900 000	36 449	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
08-1002	107	3 950 000	36 916	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
09-1001	137	5 250 000	38 321	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
10-1001	107	4 100 000	38 318	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
10-1002	107	4 100 000	38 318	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
11-1001	107	4 200 000	39 252	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
11-1002	107	4 350 000	40 654	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
12-1001	137	4 950 000	36 131	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
13-1001	137	4 950 000	36 131	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
14-1001	137	5 150 000	37 591	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
15-1001	137	4 975 000	36 314	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
16-1001	137	4 975 000	36 314	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
17-1001	137	5 050 000	36 861	2,7541%	82 154	6 846	640	210	600	689	689	400	9 474
18-1001	158	5 800 000	36 709	3,0977%	92 402	7 700	738	210	585	794	794	400	10 637
19-1001	158	5 900 000	37 342	3,0977%	92 402	7 700	738	210	585	794	794	400	10 637
20-1001	107	3 950 000	36 916	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
20-1002	107	3 950 000	36 916	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
21-1001	107	3 750 000	35 047	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
21-1002	107	3 900 000	36 449	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
22-1001	107	3 950 000	36 916	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
22-1002	107	3 950 000	36 916	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
23-1001	107	3 500 000	32 710	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
23-1002	107	3 575 000	33 411	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
24-1001	107	3 700 000	34 579	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
24-1002	107	3 775 000	35 280	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
25-1001	158	5 450 000	34 494	3,0977%	92 402	7 700	738	210	585	794	794	400	10 637
26-1001	158	5 550 000	35 127	3,0977%	92 402	7 700	738	210	585	794	794	400	10 637
27-1001	158	5 650 000	35 759	3,0977%	92 402	7 700	738	210	585	794	794	400	10 637
28-1001	107	3 675 000	34 346	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
28-1002	107	3 675 000	34 346	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
29-1001	107	3 675 000	34 346	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
29-1002	107	3 675 000	34 346	2,2633%	67 514	5 626	500	210	631	538	538	400	7 812
<b>BOA</b>	<b>4 890</b>	<b>176 400 000</b>		<b>100,00%</b>	<b>2 982 933</b>								
<b>Antal</b>	<b>39</b>												

Talen i tabellen ovan kan vara justerade.

Kostnad för bostadsrättshavarnas egen värme- elförbrukning, samt IT ingår inte i årsavgiften men redovisas som preliminär beräkning i orange markerat fält ovan. Kostnaden kan variera för olika hushåll exempelvis beroende på antalet boende och konsumtionsmönster. Beräknad kostnad vatten/avlopp samt sophämtning debiteras av bostadsrättshavarna via schablonfakturerings av föreningen och betalas i samband med månadsavgiften.

Andelstalet är beräknat som 80 % baserat på bostadens bostadsyta och med 20 % som ett fast tal för varje lägenhet. Boa är avrundat neråt till närmaste heltal.

## H EKONOMISK PROGNOIS

Ekonomisk likviditetsprognos (tusental kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Utbetalningar</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	2 637	2 615	2 593	2 571	2 549	2 808	2 954	2 820
Amortering <sup>2)</sup>	488	488	488	488	488	488	488	488
Driftskostnader <sup>4)</sup>	282	288	294	299	305	312	344	380
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	274	279	285	291	297	303	334	369
Sophämtning, avfall <sup>4)</sup>	99	100	102	105	107	109	120	133
Fastighetsavgift								487
<b>Summa årsutbetalningar</b>	<b>3 780</b>	<b>3 771</b>	<b>3 763</b>	<b>3 754</b>	<b>3 746</b>	<b>4 019</b>	<b>4 241</b>	<b>4 677</b>
<b>Inbetalningar</b>								
<b>Årsavgifter <sup>6)</sup></b>	<b>2 983</b>	<b>3 043</b>	<b>3 676</b>	<b>3 749</b>	<b>3 824</b>	<b>3 901</b>	<b>4 307</b>	<b>4 755</b>
Årsavgifter exkl vatten/avlopp samt sophämtning kr/m <sup>2</sup>	610	622	752	767	782	798	881	972
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	274	279	285	291	297	303	334	369
Sophämtning, avfall <sup>4)</sup>	99	100	102	105	107	109	120	133
Kassatillskott <sup>6)</sup>	645	645						
<b>Årets nettobetalningar</b>	<b>220</b>	<b>296</b>	<b>301</b>	<b>391</b>	<b>482</b>	<b>293</b>	<b>520</b>	<b>580</b>
<b>Föreningens kassa</b>								
Ingående saldo	150							
<b>Kassabehållning <sup>7)</sup></b>	<b>370</b>	<b>666</b>	<b>967</b>	<b>1 358</b>	<b>1 839</b>	<b>2 132</b>	<b>2 301</b>	<b>6 039</b>
Varav ackumulerad avsättning till yttre underhållsfond <sup>3)</sup>	220	447	680	920	1 168	1 422	310	1 777

Bokföringsmässig resultatprognos (tusentals kronor)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Kostnader</b>								
Räntor <sup>1)</sup>	2 637	2 615	2 593	2 571	2 549	2 808	2 954	2 820
Avsättning underhållsfond <sup>3)</sup>	220	224	229	233	238	243	268	296
Driftskostnader <sup>4)</sup>	282	288	294	299	305	312	344	380
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	274	279	285	291	297	303	334	369
Sophämtning, avfall <sup>4)</sup>	99	100	102	105	107	109	120	133
Fastighetsavgift								487
Avskrivning byggnader 120 år	1 426	1 426	1 426	1 426	1 426	1 426	1 426	1 426
<b>Summa årskostnader</b>	<b>4 938</b>	<b>4 934</b>	<b>4 929</b>	<b>4 926</b>	<b>4 922</b>	<b>5 200</b>	<b>5 447</b>	<b>5 911</b>
<b>Intäkter</b>								
Årsavgifter <sup>6)</sup>	2 983	3 043	3 676	3 749	3 824	3 901	4 307	4 755
Vatten/avlopp <sup>4)</sup>	274	279	285	291	297	303	334	369
Sophämtning, avfall <sup>4)</sup>	99	100	102	105	107	109	120	133
Kassatillskott <sup>6)</sup>	645	645						
<b>Bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-938</b>	<b>-866</b>	<b>-866</b>	<b>-781</b>	<b>-695</b>	<b>-888</b>	<b>-686</b>	<b>-655</b>
<b>Ackumulerat resultat</b>	<b>-938</b>	<b>-1 804</b>	<b>-2 670</b>	<b>-3 451</b>	<b>-4 146</b>	<b>-5 034</b>	<b>-8 344</b>	<b>-10 720</b>

### Förutsättningar för prognos och känslighetsanalys

1) Räntesats under prognosperioden är år 1-5 4,5%, år 6-10 5,0% samt år 11-16 5,5%.

Hänsyn har inte tagits till att lånen är bundna.

2) Amortering enligt rak plan i 120 år. I denna prognos redovisas endast amorteringar, då dessa påverkar årsavgifterna och därmed föreningens likviditet.

3) Avsättning till underhållsfond ökar med antagen inflation 2 % per år.

4) Driftskostnader beräknas öka med antagen inflation 2 % per år.

5) Årsavgiften år 1 och 2 beräknas efter avdrag från kassatillskott. Årsavgiften år 3 kan behöva regleras med ca 21% för att täcka föreningens löpande kostnader. Årsavgiften kan komma att öka ytterligare kommande år för att täcka avsättningen till underhållsfonden. Årsavgiften är beräknad att öka med antagen inflation 2 % per år.

6) Tilläggsavtal tecknas mellan föreningen och OBOS för ökade räntekostnader mellan kostnadskalkyl och ekonomisk plan.

Insättning kommer ske kvartalsvis från OBOS till föreningens konto under 24 månader.

7) Underhållsfonden förutsätts inte användas under prognosperioden år 1-10. Då byggnaderna uppförs med träpanel kommer ett visst behov av underhåll att uppstå och den ekonomiska omfattningen är uppskattad till 2,5 msek under år 11. Kostnaden för underhållet bekostas av den yttre underhållsfonden och kommer inte att påverka årsavgifterna.

Antagen inflation är 2 % per år, vilket är lika med Sveriges Riksbanks långsiktiga inflationsmål.

Siffrorna i prognosen är avrundade till närmaste tusental.

## I KÄNSLIGHETSANALYS

### Räntescenarier

Snittränta i prognosen år 1-5 ca 4,50%

Årsavgift exkl vatten/avlopp samt sophämtning (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre ränta

År	1 %-enhet lägre ränta	Ränta prognos	1 %-enhet högre ränta
1	490	610	730
2	503	622	741
3	634	752	870
4	650	767	884
5	666	782	898
6	683	798	913
11	771	881	991
16	868	972	1 077

### Inflationsscenarier

Inflation i prognosen 2,00%

Årsavgift exkl vatten/avlopp samt sophämtning (kr/m<sup>2</sup>) enligt prognos respektive vid en procentenhet högre och lägre inflation

År	1 %-enhet lägre inflation	Inflation prognos	1 %-enhet högre inflation
1	610	610	610
2	621	622	623
3	750	752	754
4	764	767	770
5	778	782	787
6	792	798	803
11	869	881	894
16	953	972	994

Exempel: Årsavgiftsförändring per lägenhet 137 m<sup>2</sup> per år/mån

1 % lägre ränta, avgår	16 418 / 1 368
1 % högre ränta, tillkommer	16 418 / 1 368
2 % högre ränta, tillkommer	32 835 / 2 736
3 % högre ränta, tillkommer	49 253 / 4 104

**J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**

- 1 Kostnad för värme- och elförbrukning samt tv, telefon och bredband skall erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören. Kostnaden för vatten/avlopp samt avfallshantering faktureras tillsammans med månadsavgiften enligt schablon.
- 2 Föreningens lägenheter kommer att upplåtas med ett utförande i enlighet med det entreprenadkontrakt som skall upprättas mellan Bostadsrättsföreningen Blåbärsbacken i Åkersberga och OBOS Bostadsutveckling AB. Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare tillval svarar själv därför genom tillvalsavtal med totalentreprenören, OBOS Bostadsutveckling AB.
- 3 Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan utvändiga arbeten och samtliga lägenheter i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 4 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för att utföra efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning eller nedsättning av årsavgiften för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Styrelsen ansöker samtidigt om tillstånd hos Bolagsverket att uppbära insatser om 176 400 000kr från köpare av bostadsrättslägenheter i föreningens fastighet.

Enligt digital signering

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÅBÄRSBACKEN I ÅKERSBERGA**

\_\_\_\_\_  
Bo Wolwan

\_\_\_\_\_  
Göran Olsson

\_\_\_\_\_  
Malin Bloom

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Blåbärsbacken i Åkersberga, med org.nr 769640-0659 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 har funnits 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.

## Enligt digital signering

---

Per Envall  
Civilekonom  
Gar-Bo Besiktning AB

---

Daniel Eriksson  
Civilekonom  
Jeffsy 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 enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2021-06-08

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2021-09-23

Totalentreprenadkontrakt dat. 2022-12-22

Tilläggsavtal räntekompensation

Aktieöverlåtelseavtal inkl bilagor dat. 2022-05-05

Köpekontrakt och köpebrev dat. 2022-05-01

Transportköp dat. 2022-05-10

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2023-05-15

Utdrag ur fastighetsregistret



# Verifikat

Transaktion 09222115557494150566

## Dokument

### Brf Blåbärsbacken i Åkersberga ek plan inkl intyg

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-06-05 14:08:30 CEST (+0200) av Per  
Envall (PE)

Färdigställt 2023-06-14 14:28:10 CEST (+0200)

## Signerande parter

### Per Envall (PE)

GarBo

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2023-06-14 10:42:25 CEST (+0200)

### Daniel Eriksson (DE)

daniel@bostfast.se

Signerade 2023-06-14 14:28:10 CEST (+0200)

### Bo Wolwan (BW)

epost@wolwan.se

Signerade 2023-06-14 10:41:54 CEST (+0200)

### Göran Olsson (GO)

goran.olsson@mrbostadsratt.se

Signerade 2023-06-09 14:51:11 CEST (+0200)

### Malin Bloom (MB)

malin.bloom@obos.se

Signerade 2023-06-07 13:09:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

