Registrerades av Bolagsverket
2022-07-01 13:28
R338546/22

Organisationsnummer 769630-8886

Ekonomisk plan för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RABARBERLUNDEN, SKÖVDE KOMMUN

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	sid. 2
B.	Kortfattad beskrivning av fastigheten	sid. 3-5
C.	Beräknade kostnader för föreningens fastighet	sid. 6
D.	Preliminär finansieringsplan	sid. 6
E.	Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1, samt nyckeltal	sid. 7-9
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	sid. 10
G.	Ekonomisk prognos	sid. 11
H.	Känslighetsanalys	sid. 12
I.	Särskilda förhållanden	sid. 13

Till ekonomisk plan bifogas enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rabarberlunden, Skövde kommun, org. nr. 769630-8886, registrerades hos Bolagsverket 2015-10-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Bostadsrättsföreningen uppför 25 radhus på fastigheten Staketet 4, Skövde kommun. Radhusen kommer vara 130 m² om fem rum och kök, med en sammanlagd BOA om 3 250 m².
Bostadsrättsföreningen har markparkeringsplatser där föreningens medlemmar kommer att ha tillgång till 50 parkeringsplatser. Till föreningen hör även ett grönområde med lekplats, GC-väg och växtlighet, samt 7 besöksparkeringar som ligger i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av Samfällighetsföreningen Kvarter Rabarberlunden.

Föreningen påbörjade byggnadsarbetena kv 2, 2021. Föreningen beräknar att teckna upplåtelseavtal i september 2022 inför den planerade inflyttningen, etapp 1 den 27 oktober 2022 och för etapp 2 prel 10 januari 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på erlagd köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB eller Peab AB.

Fastigheten avses bli fullvärdesförsäkrad.

Peab Bostad AB har i avtal gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaderna för de bostadslägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktningen, samt att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast 6 månader efter avräkningsdagen.

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

B. Kortfattad beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skövde Staketet 4
Adress	Hägnadsgatan 35-65, 541 66 Skövde, Lassagårdsgatan 131-147, 541 66 Skövde
Tomtarea	10 641 m^2
Bostadsarea i bostadsrätterna, BOA	3 250 m^2
Antal parkeringsplatser	Föreningens medlemmar kommer ha tillgång till 57 parkeringsplatser, varav 7 är besöksparkeringar i samfällighet.

Byggnadens utformning
Projektet avser nybyggnad av 25 radhus inrymda i nio huskroppar i två våningar. Samtliga lägenheter har uteplats att tillgå. Utöver detta kommer föreningen att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende grönområde, lekplats, vägar och besöksparkeringar.

Bostadshuset grundläggs med isolerad platta på mark. Hela stommen är uppbyggd av trä. Bjälklag, radhusavskiljandeväggar består av trä.
Fasad utföres av ventilerad träpanel. Ytterväggar består av utfackningsväggar. Taken utförs av trästomme och är belagda med tegelfärgade betongpannor. Komplementbyggnader består av en träkonstruktion och är belagda med tegelfärgade betongpannor.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Den vattenburna värmen distribueras genom vattenburen golvvärme och radiatorer. Ventilation med FTX- system.
Uppvärmning, hushållsel samt kall- och varmvatten undermäts separat i bostäderna.

Kostnaden för hushållsel samt vatten och uppvärmning av tappvarmvatten ingår ej i redovisad månadsavgift utan debiteras av bostadsrättsföreningen för respektive radhus utefter verklig förbrukning.

Bygglov erhölls 2020-09-18.

Fastigheten innehas med äganderätt av föreningen.

Gemensamma utrymmen
Soprum och teknikrum placeras i anslutning till parkeringsplatser.
Sopkärl finns att tillgå i miljörum.

Gemensamhetsanläggningar och servitut
Fastigheten kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning avseende genomfartsgator, grönområde, lekplats i området och besöksparkeringar.
Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening.

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar samt vind.
Grundläggning:	Platta på mark.
Stomme:	Trästomme.
Lägenhetsskiljande väggar:	Trä.
Innerväggar:	Innerväggar av gips med stålregel.
Ytterväggar:	Fasad utföres av ventilerad träpanel. Ytterväggar består av utfackningsväggar Väggar isoleras med mineralull och lösull. Vindskydd utgörs av oorganiskt material med luftspalt utanför. Ytskikt av träpanel.
Yttertak:	Trästomme och är belagda med tegelfärgade betongpannor
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar av Alu/trä.
TV/telefon/bredband:	Föreningen har tecknat gemensamt avtal med Telia om Triple Play. Kostnad för abonnemang för digital-TV, bredbandstelefoni och bredband via fiber tillkommer till månadsavgiften med ett obligatoriskt tillägg.
Uppvärmningssystem:	Uppvärmning sker via fjärrvärme. Vattenburen golvvärme på plan 1 och vattenburna radiatorer på plan 2.
Ventilation:	FTX (från-och tilluftsventilation med återvinning) Frånluftsdon placeras i klädkammare, kök och badrum. Ventilationsaggregat placeras i tvättstuga.

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

Rumsbeskrivning

Hall:	Ljusgrå klinker 30x30. Ekparkett. Vitmålade väggar och sockel. Förstärkning för kapphylla. Garderober enligt ritning.
Kök	Ekparkett. Kakel mellan bänk- och väggskåp i kök, vit blank eller matt 10x20. Bänkskiva av laminat samt induktionshäll. Vit inbyggnadsugn. Vit kyl och frys. Vit diskmaskin. Vit mikrovågsugn. Rostfri frihängande spiskåpa med imkanal. Ljusramp med spotlights eluttag under väggskåp. Fönsterbänk av natursten.
WC/Dusch plan 1	Golv: Klinker ljusgrå 15x15. Kakel: vitt blankt 20x40. Golvstående wc-stol, tvättställ med kommodskåp eluttag i kommod, spegelskåp ovan kommod med belysning. Duschhörna med aluminiumprofiler, vikbara i klarglas. Belysningsarmatur i tak (plafond).
Tvättstuga:	Klinker 15x15 ljusgrå, klinkersockel samt vitmålade väggar med våttumsfärg. Tvättmaskin (TM) och torktumlare (TT) från Siemens. Placering enligt A-ritning. Laminatbänkskiva ovan TM, TT. Ho med blandare. Väggskåp och tvättbänkskåp. Teknikgarderob samt FTX.
Vardagsrum:	Ekparkett. Vitmålade väggar med microlite och sockel. Fönsterbänk i natursten.
Sovrum:	Ekparkett. Vitmålade väggar med microlite och sockel. Fönsterbänk i natursten. Garderober enligt ritning.
Klädkammare:	Ekparkett. Vitmålade väggar. Hylla med klädstång från Elfa. Belysningsarmatur dörrlampa. Mediacentral
Badrum plan 2:	Golv: Klinker ljusgrå 15x15. Kakel: vitt blankt 20x40. Golvstående wc-stol, tvättställ med kommodskåp eluttag i kommod, spegelskåp ovan kommod med belysning. Duschhörna med aluminiumprofiler, vikbara i klarglas. Belysningsarmatur i tak (plafond).
Tak:	Tegelfärgade betongpannor
Terrass/altan:	Trätrall. Vattenutkastare, belysning och eluttag.

Ovanstående avser grundstandard. Tillval förekommer.
En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Beräknade kostnader för föreningens fastighet grundad på tecknade köpe- och totalentreprenadkontrakt (inkl. mervärdesskatt, lagfartskostnader samt kostnad för föreningsbildande, säkerheter, ekonomisk plan etc.)	102 050 000
Startkassa	75 000
Summa kronor	102 125 000

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 62 424 000 :- för bostadsdelen.

D. Finansieringsplan

Nedan presenteras en specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering, samt beräkning av årliga kapitalkostnader. Annan fördelning, värde och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Föreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på bokfört byggnadsvärde från färdigställande enligt en linjär/rak avskrivningsplan på 120 år. Beräknade årsavgifter beräknas täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, räntor, amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen kommer att redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott som inte påverkar likviditeten (kassaflöde).

Bindningstid för lånet är 3 mån - 3 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell vid lånens slutplacering.
Uppdaterad offert erhölls från SEB 2022-05-25

Finansieringsplan

Lån	Belopp tkr	Säkerhet	Offererad ränta	Ränta** %	Ränta, år 1 tkr	Amortering, år 1* tkr
Lån 1	13 220	Pantbrev	1,16 % (3 mån)	1,72	227	53
Lån 2	13 220	Pantbrev	2,77 % (2 år)	3,35	443	53
Lån 3	13 185	Pantbrev	3,05 % (3 år)	3,63	479	53
Summa lån	39 625			2,90	1 149	159
Insatser	57 500					
Upplåtelseavgifter**	5 000					
Summa finansiering	102 125					

Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F i denna kalkyl.

* Amortering beräknas ske enligt serieplan 50 år med en bedömd amortering om 0,4% år 1.

** Snittränta beräknat till ca 2,90 % år 1-3. Räntan har i prognosen beräknat att höjas med 0,5% år 6-10, samt 0,5% år 11-16

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

E. Beräkning av föreningens löpande kostnader och intäkter, år 1

Samtliga kostnader och intäkter avser kronor om inte annat anges.

Kapitalkostnad och avskrivning

Räntekostnader	1 149 000	
Avskrivningar**	759 000	
		1 908 000

Föreningens löpande kostnader

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, löpande underhåll, jour mm,	95 000	
Uppvärmning av byggnader *	165 000	
Vattenförbrukning (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	150 000	
Vatteoförbrukning i Brf	25 000	
Uppvärmning av tappvarmvatten (debiteras separat och ingår ej i årsavgiften)	75 000	
Fastighetsel (exkl. hushållsel)*	30 000	
Hushållsel (debiteras separat och ingår ej i årsavgift)*	150 000	
Sophantering	45 000	
Avgift för digital-TV, bredband och bredbandstelefoni (grundutbud enligt fastighetsavtal)*	53 000	
Mättjänst	13 000	
Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)	49 000	
Ekonomisk förvaltning mm	45 000	
Försäkringar	26 000	
Samfällighetsavgift	76 000	
		997 000

Övriga kostnader, Beräknad inkomstskatt		
Kommunal fastighetsavgift, Bostäder ***	0	0

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	**Resultat exkl. avsättning och amortering**	**Kronor**	**2 905 000**

Minimikravet på avsättning till underhållsfond är enligt föreningens stadgar 30 kr/m² BOA		
45 kr/m² BOA för avsättning till underhåll	147 000	147 000

SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND*	**Kronor**	**3 052 000**

* Kostnaden för digital-TV, bredband och bredbandstelefoni ingår ej i grundavgiften utan debiteras med ett obligatoriskt tillägg om 180kr/mån. Utöver ovan nämnda kostnader erlägger varje bostadsrättshavare, direkt till leverantör avgifter för TV, bredband och telefoni utöver fastighetsavtal samt eventuell förlig avgift för telefoni. Kostnaden för uppvärmning, hushållsel (inkl. el-förbrukning vid motorvärmare och eventuell laddningsplats för elbil) samt kall- och varmvatten ingår ej i årsavgiften för bostadsrätterna och debiteras av föreningen för respektive lägenhet efter uppmätt förbrukning. Bostadsrättshavaren ombesörjer och bekostar även inre underhåll av lägenhet samt skötsel av egen balkong och uteplats.

** Avskrivningarna följer bokföringsnämndens beslut om linjär avskrivning. Avskrivningstiden är beräknad på 120 år, och underlaget är lika med anbudssumman om 102 050 000 kr reducerat med fastighetens kostnad på 11 000 000 kr. Föreningen avser följa redovisningsreglerna enligt K2.

*** Fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037.

Entreprenören svarar för kostnader för fastighetsskatt till och med färdigställandeåret.

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

Årsavgifter *		1 784 000

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga löpande utbetalningar täckas av årsavgifter som fördelas efter fastställda andelstal.

Övriga intäkter		
Debitering av vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten		225 000
Debitering hushållsel **		150 000
Debitering uppvärmning		165 000
Debitering obligatoriskt tillägg bredband		53 000
Övriga intäkter		
Hyror markparkering	25 platser á 250kr per plats och månad	75 000
Intäktsräntor, netto		0
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	Kronor	2 452 000
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT ***	Kronor	-600 000
KASSAFLÖDE ****	Kronor	147 000

* Med årlig löpande kostnad avser i denna kostnadskalkyl drift- och kapitalkostnad men inte avskrivning

** I den redovisade kostnaden för hushållsel ingår inte elförbrukningen för användande av motorvärmare respektive laddningsplats för elbil

*** Föreningen kommer under ett antal år att redovisa ett negativt bokföringsmässigt resultat. Trots detta bedöms föreningens ekonomi betryggande.

**** Kassaflödet har bestämts med utgångspunkt av att dels ge utrymme för avsättning till yttre underhåll om 147 000 kr
och dels en marginal för kommande räntehöjningar alternativt en extra amortering på 0 kr

Nyckeltal

Anskaffningskostnad inklusive kassa	31 423 kr per m² BOA
Insats och upplåtelseavgift	19 231 kr per m² BOA
Totalt lån	12 192 kr per m² BOA
Belåningsgrad	39%
Årsavgift bostäder	549 kr per m² BOA
Driftskostnad exkl. tappvatten och hushållsel.	191 kr per m² BOA
Driftskostnader som debiteras separat efter egen förbrukning såsom hushållsel och tappvatten	182 kr per m² BOA
Kassaflöde	45 kr per m² BOA
Amortering samt avsättning underhåll	94 kr per m² BOA

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kostnader och kassaflöde, andelstal 1	Bokföringsmässigt resultat		Årsavgift	
Kapitalkostnad och avskrivning				
Räntekostnader för lån	1 149 000		1 149 000	
Amortering av lån			159 000	
Avskrivning	759 000	1 908 000		1 308 000
Övriga löpande kostnader				
Driftkostnad (inkl. beräknad förbrukning av kall- och varmvatten)	877 000		877 000	
Löpande underhåll	0		0	
Avsättningar till yttre underhåll	147 000		147 000	
Administration	120 000		120 000	
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	0	1 144 000	0	1 144 000
Summa beräknade kostnader inkl avsättning underhållsfond respektive utbetalningar		3 052 000		2 452 000
Intäkter respektive inbetalningar				
Årsavgifter		1 784 000		1 784 000
Övriga intäkter p-platser m.m.				
Vattenförbrukning samt uppvärmning av tappvarmvatten	225 000		225 000	
Debitering hushållsel	150 000		150 000	
Debitering uppvärmning	165 000		165 000	
Debitering bredband	53 000		53 000	
Intäkter parkeringsplatser	75 000		75 000	
Intäktsräntor, netto	0	668 000	0	668 000
Summa intäkter respektive inbetalningar		2 452 000		2 452 000
Bokföringsmässigt resultat		-600 000		
Kassaflöde				**147 000**

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Hus	Lägenhets-nummer	Antal	Area m² BOA	Förråd	Lägenhets-beskrivning	Andelstal *	Insats	Upplåtelse-avgift	Totalt pris	Total Årsavgift exkl. vatten och el	Total månadsavgift exkl. vatten och el	Obligatoriskt tillägg *** Bredband/TV/IP-telefoni	Preliminär avgift för uppvärmning**	Preliminär avgift för vatten**	Preliminär avgift för hushållsel**	Total belåning Per lägenhet*****
		st.	ca			%	kr	kr	kr	kr/år	kr/mån		kr/mån	kr/mån	kr/mån	kr
A	A1	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
A	A2	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 200 000	200 000	2 400 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
A	A3	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
B	B1	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
B	B2	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
C	C1	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
C	C2	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 200 000	200 000	2 400 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
C	C3	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
D	D1	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 300 000	200 000	2 500 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
D	D2	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 200 000	200 000	2 400 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
D	D3	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
E	E1	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 300 000	200 000	2 500 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
E	E2	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 300 000	200 000	2 500 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
F	F1	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
F	F2	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 200 000	200 000	2 400 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
F	F3	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 300 000	200 000	2 500 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
G	G1	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
G	G2	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 200 000	200 000	2 400 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
G	G3	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
H	H1	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
H	H2	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 200 000	200 000	2 400 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
H	H3	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
J	J1	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
J	J2	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 200 000	200 000	2 400 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
J	J3	1	130	Uteförråd	5 RK2U	4,0000	2 350 000	200 000	2 550 000	71 360	5 947	180	550	750	500	1 585 000
						0,0000				0	-8	-83	0	0	0	0
		25	lgh	3 250	m²	100,000	57 500 000 kr	5 000 000 kr	62 500 000 kr	1 784 000 kr	148 667 kr	4 417 kr	13 750 kr	18 750 kr	12 500 kr	39 625 000 kr

Lägenhetsbeskrivning: R = rum, K = kök, 2U = 2 Uteplatser. Med rum räknas även avskiljbar del av vardagsrum etc. Uteplats till lägenheter upplåts med bostadsrätt.

* Utgångspunkten för styrelsens beräkning av andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som respektive lägenhet bör belastas med. Årsavgiftet beror därmed av både lägenheternas storlek och antal rum.

** Kostnad för uppvärmning, hushållsel, elförbrukning av elbilsuttag, samt kall- och varmvatten ingår ej i månadsavgiften. I kalkylen är kostnaderna antagna utifrån antagande om taxa och förbrukning. Verklig kostnad debiteras av bostadsrättsföreningen utifrån uppmätt förbrukning för respektive lägenhet. Kostnad för el-förbrukning vid motorvärmare respektive laddningsplats för elbil ingår ej i redovisad kostnad.

*** Kostnaden för Telia Triple Play (fiberbund, basutbud för digital-TV, samt abonnemangskostnad för IP-telefoni) tillkommer som ett obligatoriskt tillägg om 180kr/mån.

***** Belåning per lägenhet utgörs av lägenhetens andel av de totala lånen.

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR
Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

G. Ekonomisk prognos

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Kostnader respektive utbetalningar									
Kapitalkostnader och amortering									
räntor	kkr.	1 149	1 144	1 140	1 134	1 128	1 317	1 465	1 405
amortering	kkr.	159	168	177	186	198	207	273	359
Avskrivning	kkr.	759	759	759	759	759	759	759	759
*Driftskostnader**	kkr.	877	895	912	931	949	968	1069	1180
Övriga kostnader									
Avsättning för underhåll*	kkr.	147	150	153	156	159	162	179	198
Löpande underhåll*	kkr.	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift & fastighetsskatt**	kkr.	0	0	0	0	0	0	0	299
Övrigt, administration och försäkring*	kkr.	120	122	125	127	130	132	146	162
Summa utbetalningar och avsättning	kkr.	2 452	2 479	2 507	2 534	2 564	2 787	3 133	3 602
SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER	kkr.	3 052	3 070	3 089	3 107	3 125	3 339	3 618	4 002
Intäkter									
Ber. årsavgifter enligt avsnitt E.****	kkr.	1 784	1 820	1 856	1 893	1 931	2 054	2 329	2 700
Ber. årsavgifter i kr per m^2 enl. avsnitt E	kr/m^2, år	549	560	571	583	594	632	717	831
*Övriga intäkter**									
Debitering vatten samt uppvärmning tappvarmvatten	kkr.	225	230	234	239	244	248	274	303
Debitering huhållsel	kkr.	150	153	156	159	162	166	183	202
Debitering uppvärmning	kkr.	165	168	172	175	179	182	201	222
Debitering bredband	kkr.	53	54	55	56	57	59	65	71
Intäkter parkeringsplatser	kkr.	75	77	78	80	81	83	91	101
SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER	kkr.	2 452	2 501	2 551	2 602	2 654	2 792	3 144	3 599
Bokföringsmässigt resultat	kkr.	-600	-569	-538	-505	-471	-547	-475	-403
Kassaflöde inkl. avsättning till fastighetsunderhåll	kkr.	147	172	197	224	249	167	190	195
Ackumulerat kassaflöde inkl. startkassa	kkr.	222	394	591	815	1 064	1 231	2 386	3 686
Varav avsättning fastighetsunderhåll	kkr.	147	297	450	606	765	927	1 789	2 740
Ackumulerad amortering av fastighetslån	kkr.	159	327	504	690	888	1 095	2 322	3 934
Ränteantagande		2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	3,40%	3,90%	3,90%
Inflationsantagande		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* Kostnader, avsättningar och intäkter för poster markerade med * förutsätts följa inflationen. År 6 räknas avgifterna upp med ytterligare 4,75% och år 11 med ytterligare 2,75% på grund av högre budgeterade ränte- och amorteringskostnader.

** Fastighetsavgift erläggs ej för bostäderna under de första femton kalenderåren efter färdigställandet, vilket bedöms motsvara år 2023 - 2037. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen genom kommande fastighetstaxeringar. Årsavgifterna räknas upp med ca 5% år 16 för att täcka utgiften för fastighetsskatt.

*** Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna bestäms av andelstalen som redovisas under rubrik F.
Prognosen har beräknats för kommande år ökat med en inflationstakt om 2%.

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

H. Känslighetsanalys

Löpande priser	År	1	2	3	4	5	6	11	16
(Genomsnittsbelopp i kr/m² lgh)									
Antagen inflationsnivå och									
1. Antagen räntenivå	kr/m²	549	560	571	583	594	632	717	831
2. Antagen räntenivå +1 %	kr/m²	671	684	698	712	726	741	818	903
3. Antagen räntenivå + 2%	kr/m²	793	809	825	841	858	875	966	1067
4. Antagen räntenivå - 1%	kr/m²	427	435	444	453	462	471	520	575
Antagen räntenivå och									
5. Antagen inflationsnivå +1%	kr/m²	549	565	582	600	618	636	738	855
6. Antagen inflationsnivå + 2%	kr/m²	549	571	594	617	642	668	813	989
7. Antagen inflationsnivå - 1%	kr/m²	549	554	560	566	571	577	606	637

Ovanstående belopp avser kr/m² lgh i genomsnitt.

Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	2,90%	3,40%	3,90%	3,90%
Antagen inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

I. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Årsavgifternas fördelning mellan olika lägenheter följer enligt i stadgarna angivna grunder. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Vid överskriden förfallodag utgår påminnelseavgift. För arbeten med andrahandsuthyrning av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbelopp per år.

2. Föreningens årliga kostnader och intäkter fördelas efter bostadsrätternas andelstal Andelstalet fördelar kapitalkostnader, driftkostnader, avsättningar, övriga föreningskostnader samt eventuella intäkter från lokaler.
Andelstalet är bl.a. baserat på lägenheternas funktion och area. Eventuella mindre avvikelser påverkar inte de fastställda insatserna.

3. Styrelsen har beslutat att utta upplåtelseavgifter för utvalda lägenheter enligt redovisning i avsnitt F i denna ekonomiska plan.

4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.

5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

6. En tolftedel av årsavgiften erlägges i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början.

7. Styrelsen äger rätt att avgöra bindningstiden på föreningens lån samt har rätt att göra en förtida räntebindning.

8. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring gällande lösöre. Bostadsrättstillägget ingår i fastighetsförsäkringen.

Datum enl digital signering

BRF RABARBERLUNDEN

.....
Conny Josefsson

.....
Reinhold Jonsson

.....
Klas Rudhag

Transaktion 09222115557471998903 Signerat RJ, CJ, CR

Transaktion 09222115557475357569 Bilaga 5

Verifikat

Transaktion 09222115557471998903

Dokument

Brf Rabarberlunden ANVÄND PAKETERAD 20220622
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2022-06-22 15:57:18 CEST (+0200) av Peab (P)
Färdigställt 2022-06-23 09:40:53 CEST (+0200)

Initierare

Peab (P)
Peab Utveckling AB
Org. nr 559283-3726
esignering@peab.se

Signerande parter

Reinhold Jonsson (RJ)
reinhold.jonsson@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "REINHOLD JONSSON"
Signerade 2022-06-23 09:40:53 CEST (+0200)

Conny Josefsson (CJ)
cos.josefsson@hotmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CONNY JOSEFSSON"
Signerade 2022-06-22 20:02:52 CEST (+0200)

Claes Rudhag (CR)
claes.rudhag@telia.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas Wilhelm Johannes Rudhag"
Signerade 2022-06-22 17:24:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda

Verifikat

Transaktion 09222115557471998903

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



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Rabarberlunden, med org.nr 769630-8886, 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 enligt digital signering

Per Envall	Maximilian Stea
Civilekonom	*Jur kand*
Gar-Bo Besiktning AB	*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 enligt digital signering

Stadgar för Föreningen dat. 2021-06-21

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglov dat. 2020-09-18

Totalentreprenadkontrakt tecknat mellan Peab Bostad AB och Föreningen, dat. 2021-06-01

Köpekontrakt avseende fastigheten Staketet 4, Skövde kommun tecknat mellan Peab Markutveckling och Föreningen dat. 2021-06-01

Offert avseende finansieringen av Föreningen dat. 2022-05-25

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Verifikat

Transaktion 09222115557472251745

Dokument

Intyg Ekplan Brf Rabarberlunden, Peab, 220627
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2022-06-27 12:59:27 CEST (+0200) av Per Envall (PE)
Färdigställt 2022-06-27 14:25:19 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE) Gar-Bo Besiktning *per.envall@gar-bo.se* +46706647348 *Signerade 2022-06-27 12:59:27 CEST (+0200)*	**Maximilian Stea (MS)** *max.stea@gar-bo.se* *Signerade 2022-06-27 14:25:19 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

