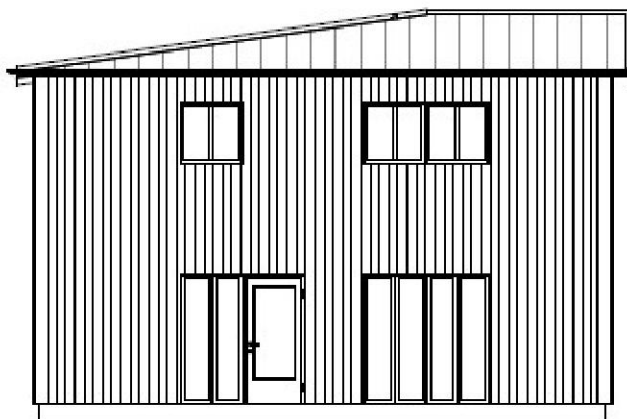


# Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen Vrå



Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

## Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheterna.....	3
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	8
4. Försäkring och konsumentskydd.....	8
5. Finansieringsplan.....	8
6. Beräkning av föreningens årliga kostnader.....	9
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter.....	10
8. Ekonomisk Prognos.....	11
9. Känslighetsanalys.....	13
10. Nyckeltal.....	14
11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.....	14
12. Särskilda förhållanden.....	15

## 1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Vrå med org. nr. 769640-4495 registrerades 2021-10-13.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Vrå 1:795, 1:796, 1:797, 1:798, 1:799 och 1:800 i Knivsta kommun. Fastigheterna införskaffades genom förvärv av Vrå Exploatering AB, 559304-6682, innehållande fastigheterna. Fastigheterna överfördes därefter till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget kommer att avyttras och upplösas.

Föreningen kommer att uppföra byggnaderna genom totalentreprenad med extern part. Bygglov är beviljat, startbesked har erhållits och byggnationer pågår. Attefallshuset kommer att uppföras när slutbevis erhållits för övriga byggnationer på fastigheten Vrå 1:800.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har bl. a. prövats av Regeringsrätten 2006-05-03 (RÅ 2006 not 78). För det fall Bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt värde på fastigheterna vid tillträdet beräknas vara ca 63 000 000 kr, varav mark ca. 17 000 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheterna, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 73 952 000 kr (inkl. likviditetsreserv).

Föreningen beräknas vid utgången av räkenskapsåret efter tillträde och upplåtelser av lägenheterna att vara ett äkta privatbostadsföretag. Nuvarande styrelse har för avsikt att redovisningsmässigt tillämpa det så kallade K2-regelverket.

Husen och lägenheterna ligger i sådant samband att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske.

I enlighet med vad som stadgats i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering av föreliggande ekonomiska plan föreligger således i enlighet med 1 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614).

Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Separat debitering avseende hushållsel och el för värme ska ske efter förbrukning. Denna beräknas till ca. 330 kr/kvm/år vid 2,7 kr/kWh inklusive elnäts- och abonnemangsavgifter vid en beräknad förbrukning med 120 kWh/kvm/år (40 kWh för hushållsel och 80 kWh för värme). Månatlig kostnad för el för en lägenhet på 146 kvm beräknas till ca. 4 000 kr och ca. 900 kr för attefallshuset.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelser att ske.

Beräknad tidpunkt för upplåtelser och tillträden i lägenheterna sker etappvis. Hus 1 och 2 (lgh 1A,1B,2A,2B) beräknas tillträdas under första kvartalet 2023. Resterande lägenheter, exklusive attefallshuset (lgh 6C), beräknas tillträdas under det andra kvartalet 2023. Attefallshuset kommer att uppföras sist efter att övriga två lägenheter (6A,6B) på fastighet Vrå 1:800 erhållit slutbesked. Inflyttning sker efter att slutbevis föreligger.

Lägenheternas ytor är hämtade och uppmätta från arbetsritningar. Avvikelser på upp till 5 kvm skall ej föranleda ändringar i insats och andelstal.

## 2. Beskrivning av fastigheterna

### Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Vrå 1:795, 1:796, 1:797, 1:798, 1:799 och 1:800
Adress	Hälleborgsgatan 10A,10B,12A,12B,14A,14B,16A,16B,18A,18B,20A,20B,20C 741 47 Knivsta
Kommun	Knivsta kommun
Tomt	5 019 m <sup>2</sup> (833+808+805+819+829+925)
Byggnader	12 st småhus + 1 st attefallshus. Lägenhetsyta BOA ca: 1 776 m <sup>2</sup>
Allmänt	Fastigheterna är belägna i Vrå i Knivsta kommun och kommer att bestå av 12 st fristående hus på 146 m <sup>2</sup> i 2 plan fördelade på 6 st sammanhängande fastigheter. På en av fastigheterna Vrå 1:800 kommer även ett mindre Attefallshus att uppföras på 24 m <sup>2</sup> . Samtliga lägenheter består av 7 RoK förutom Attefallshuset som består av 1 RoK.
Planförhållanden	Alsike nord etapp 1, Del av fastigheten vrå 1:150 m.fl Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2013-06-04. Akt 0330-P13/1 0330 SLM0330
Gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och servitut	Inga
Pantbrev	Fastigheterna är belastade med pantbrev om totalt 34 000 000 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2022, 26 130 000:- (beräknat för småhus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2022, 9 111 000:- (beräknat för småhus)

### Byggnad- och rumsbeskrivning småhus 146 kvadratmeter

#### GRUND

Radonslang  
Kantelement 400 mm  
Cellplastisolering 300 mm  
Vattenburen golvvärme med rumsstyrning  
Armering 12mm stål i voter  
Armeringsmatta 6150

#### YTTERVÄGGAR

240 mm isolering, takhöjd 2,5 m bottenvåning, övervåning 2,5 m.

- Stående träpanel 21x145
- Spikläkt 34x70 mm
- Utomhusgips GU-skiva 9 mm
- Regelstomme 45x170 mm med isolering
- Ångspärr
- Installationsregel 45x45 mm med isolering
- Gips 13 mm

#### MELLANBJÄLKLÄG

Golvspånskivor 22 mm  
Bjälklag 45x220 mm cc 600 mm (cc 300 mm vid våtutrymmen)  
Stegljudisolering 45 mm  
Installationsregel 28x70 mm  
Gips 13 mm (slät)

#### INNERVÄGGAR

Regelstomme 45x70 mm (bärande väggar 45x95 mm)  
Ljudisolering 45 mm  
Våtutrymmen 15mm plywood  
Gips 13 mm

## VIND

Isolering  
Ångspärr  
Installationsregel 28x70 mm  
Gips 13 mm

## YTTERTAK

Takbeklädnad i klicktak Plannja trend 475 PL01  
Läkt bär/strö 25\*48  
Underlagspapp med klisterkant  
Råspontsluckor 21 mm  
Takstolar enligt ritning  
Snörasskydd & Taksäkerhet i RAL 9005

## UTVÄNDIG PLÅT

Hängrännor, 125 mm RAL 9005  
Stuprör, 87 mm med renssil och brunnsutkastare RAL 9005  
Vindskiveplåt RAL 9005

## FÖNSTER

Fönster och utåtgående fönsterdörrar ingår i omfattning enligt ritning.

Karm: Vakuum-impregnerad furu med aluminiumutsida RAL 9005/ Invändigt Vit NCS S 0502-Y  
Bleck: Under och överbleck i plåt RAL 9005  
Glasning: 3-glas med 4mm glas, 15mm och 9mm luftspalt och varmkant (T4-15/9 energi + argon + VK). Kassetten är utrustad med ett glas som har energibeläggning och luftspalterna är fyllda med argongas. U-värde 0,9.  
Beslag: Mattborstad aluminium  
Smygar: Gips 13 mm  
Fönsterbänkar: Carreramarmor

## YTTERDÖRRAR

Dörrblad: Ytterdörr Kaski Sundborn 10x21.  
Glasning: Säkerhetsmonterad 3-glaskassett, klarglas  
Beslag: Trycken HABO Atlanta rostfritt  
Låsning: Låssystem Assa 2002, dubbelcylinder till huvud- och sekundärentré  
Smygar: Gips 13 mm

## INNERDÖRRAR

Dörrblad: Massiv slät  
Karm: Vitmålad trä 118 mm med dämpningslist  
Beslag: Trycken i mattborstad krom, wc-lås till våtrum  
Foder: Vitmålad furu 12x56 mm, målas efter montage  
Tröskel: Massiv ek, förhöjd tröskel till våtrum och klädvård, i övrigt tröskelplatta

## KÖK/GARDEROBER

Kök & garderober levereras av Sentens.

Höjd: Levereras i 2278 mm  
Stommar: Vit melamin  
Luckor: Kust vit 0500 objekt  
L ådor: Fullt utdrag inkl. dämpning  
Passbitar sida: Vitfolierad  
Sockel: Vitfolierad  
Ytbehandling: Vit, NCS S 0500-N  
Handtag: Handtag SS-A Rostfritt  
Blandare: Tapwell RT184  
Diskho: Rostfritt 60cm underlimmad  
Bänkskiva: Grå laminat med stänkskydd i laminat upp till 45cm.  
Övrigt: Våtsäkring i diskbänkskåpet  
Barnsäkerhetsbeslag till en lådhurts samt till diskbänkskåpet

### Engreppsblendare med avstängning för diskmaskin

Vitvarorna levereras av Electrolux och kan anpassas efter respektive kök.  
I leveransen ingår följande vitvaror:

Spishäll: Electrolux Inbyggnadshäll 60 cm EHH7000F Vit  
Ugn: Electrolux Inbyggnadsugn 72L CKB400W Vit  
Fläkt: Electrolux Spisfläkt 49cm 625 HE Franke 620-serien  
Diskmaskin: Electrolux Diskmaskin integr. EEG70001  
Kylskåp: Electrolux Kylskåp 186 cm LRS2DF39W Vit  
Frys: Electrolux Frysskåp 186 cm LUT5NF26W Vit  
Mikrovågsugn: Electrolux Mikrovågsugn 17L inb. LMS2173EMW Vit

### GARDEROBER

Öppet häng i hall samt vit garderob med beslag i krom  
Städsåp försett med medicinsåp  
Hylla med häng i walk-in closet.

### KLÄDVÅRD

Stomme och lucka levereras från Sentens

Stommar: Vit melamin  
Luckor: Vit NCS S 0500-N  
Ytbehandling: Lackad vit  
Handtag: Kromad knapp  
Blandare: Tapwell RT984  
Tvättho: Intra tvättlåda för nedfallning, 485\*385\*190  
Tvättmaskin: Electrolux Tvättmaskin 8 kg EWF7000W3  
Torktumlare: Electrolux Torktumlare 7 kg EDP7000W3  
Bänkskiva: Laminat Vit.  
Klinkers/sockel: Bricmate Norrvange grey  
J33 300\*300mm

### BADRUM OCH WC/DUSCH

Inredning levereras från INR samt blandare från Tapwell.

Toalett: Ifö Spira 6260  
Duschvägg: INR Linc 19 orginal, 90cm klarglas med blankpolerad profil.  
Tvättställ BV: Inr Viskan Grip 60cm premium white med TX top extreme  
Tvättställ ÖV: Inr Viskan Grip 60cm premium white med TX top extreme  
Spegel: Inr touch 60cm  
Blandare tvättställ: Tapwell RT071  
B landare dusch: Tapwell RT168+RT105  
Klinkers: Centro Carrera mat rekt 297\*297\*9 / Dusch 147\*147\*9, fogfärg Sopro ljusgrå 1051  
Kakel: C1 vit matt 200\*400 (sättning i halvförband) fog Sopro vit 1050

### Tillval

Badkar: Nordhems Saltholmen 1575\*700  
Badkarsblandare: Nordhem glimmfors krom  
Handdukstork: INR Linc21 line (2st ö-v 1st b-v)  
Belysning: Spotlights med dimmer

### GOLV

Parkett 3-stavs mattlackad Ek.  
Monteras med åldersbeständig plast samt lumpapp.  
Bricmate Norrvange grey J33 i hall 300\*300mm

### TRAPPA

Sidovangstycken i vitmålad MDF/Furu.  
Plansteg lackad ek 40mm.

Sättsteg tät trappa i lackad ek.  
Handledare i Ek/ räcket överliggare HL 6

### LISTVERK

Golvsockel 15x56 mm vit slät, målas in på plats NCS S0502-Y.  
Foder 15x56 mm vit slät, målas in på plats NCS S0502-Y.  
Fönsterbänkar i Carreramarmor

### VÄRME/VENTILATION

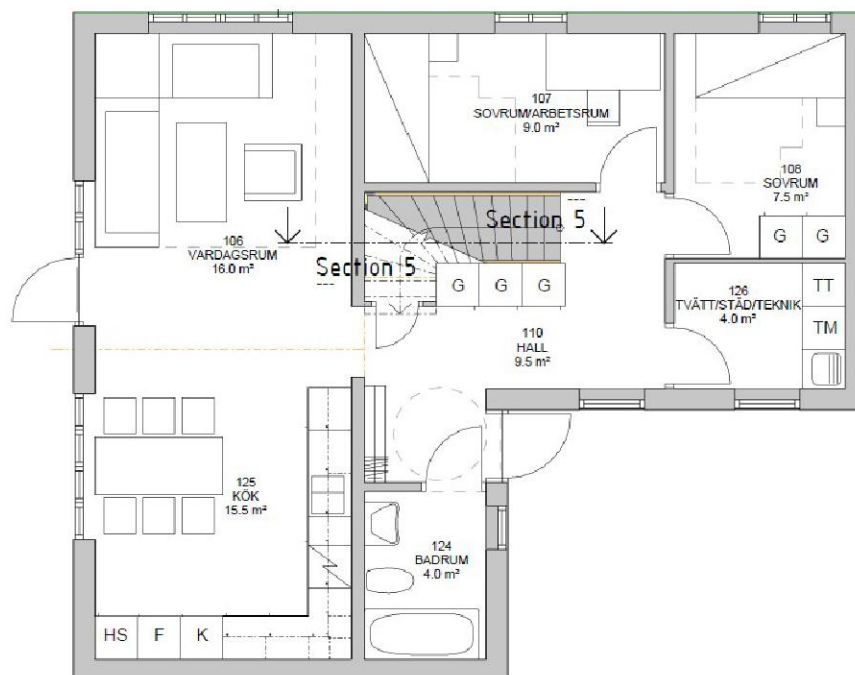
Frånluftsvärmepump NIBE F730.  
Golvvärmee i bottenvåning.  
Vattenburna radiatorer på övervåning  
El golvvärmee i badrum på övervåning.

### ENTRÉSTEG

Liten plåtå utanför dörr

### ÖVRIGT:

Fasadnummer i rostfritt vid entrédörr Ex. 7A cirka 20cm.  
Utvändiga armaturer (3st ingår) per bostad. 1st vid entrén, 2st vid altanen. Moderna Svart från konstsmide  
Brevlåda i svart metall med bostadsnummer placeras vid tomtråns med permanent monteringslösning.



Planritning, plan 1



**Attefallshus 24 kvadratmeter**

Byggnadskonstruktion likartat som övriga hus som anges ovan. Rums- och materialval enligt följande:

RUM	GOLV	VÄGG	TAK	INREDNING M.M
Hall	Bricmate Norrvange grey 30x30 Ek parkett trestav Fogbredd ca.2-3 mm. Övergångslist i ek.	Slät gips vitmålad S0502Y.	Slät gips vitmålad  Ingen taklist, plåtvinkel bakom gips.	Smygar: Gipsade.  Vita garderober, och städsåp.
Vardagsrum /Förråd /Sovrum	Golvbelägg trestav parkettgolv mattlackad ek. Trösklar i samma kulör.  Golvlist vit S0502Y.	Slät gips vitmålad S0502Y.	Slät gips vitmålad.  Ingen taklist, plåtvinkel bakom gips.	Fönsterbänk i marmor. Smygar gipsade. Skåpinredning enligt ritningar. Fönsterkarmar målade i NCS S0502Y. Dörrblad slät vit S0502Y
Kök / Matplats	Golvbelägg trestavig parkettgolv mattlackad ek. Trösklar i samma kulör.  Golvlist vit S0502Y.	Slät gips vitmålad S0502Y.  Stänkskydd upp till 45cm i laminat likt bänkskiva.	Slät gips vitmålad.  Ingen taklist, plåtvinkel bakom gips.	Kök från Sentens enligt ritning.  Vitvaror från Electrolux.
Wc / Dusch	Granitkeramik Matt cararra marmor 30x30.  Fogbredd ca.2-3 mm.	Kakel  C1 Vit blank alt matt 20x40cm. liggande. Fogfärg, Sopro vit 1050 Fogbredd 2-3mm	Slät gips vitmålad  Ingen taklist, plåtvinkel bakom gips.	Duschvägg INR Linc 90 original 90cm  Kommod Viskan Grip 60 vit  INR spegel Feel 60 armatur  Dörrblad slät vit S0502Y

**NOTERA!**

Föreningen förbehåller sig rätten till ändringar i material och konstruktioner samt att ersätta berörd produkt med likvärdig. Avvikelser i den slutgiltiga produkten eller tjänsten kommer att förekomma. Materialet skall därför inte likställas med eller anses utgöra kontraktshandlingar. Vitvaror byter ofta modellbeteckning varför dessa med stor sannolikhet kan komma att ändras.

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Vrå Exploatering AB	30 080 006
Lagfart 1,5% ink. exp. avgift	250 644
Beräknad entreprenadkostnad	43 582 350
<b>Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad</b>	<b>73 913 000</b>
Likviditetsreserv	39 000
<b>Summa att finansiera</b>	<b>73 952 000</b>

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i Vrå Exploatering AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av Vrå Exploatering AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till den beräknade anskaffningskostnad som redovisas i den ekonomiska planen (inkl. köp av bolaget och lagfart) om övriga kostnader blir högre eller lägre än de beräknade.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv kommer att läggas fram på föreningsstämma för fastställande i enlighet med Bostadsrättslagen 4. kap. §2. Därefter kommer upplåtelse att ske.

### 4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att teckna försäkring med bland annat följande delar:

Byggnad fullvärde, Allriskförsäkring byggnad, Olycksfallsförsäkring för boende och besökare till boende, Sanering mot skadedjur och ohyra i bostadslägenheter, Fastighetsägaransvar, Styrelseansvarsförsäkring, Skadeståndsgaranti, Förmögenhetsbrottsförsäkring, Rättsskydds försäkring, Hyresförlustförsäkring samt Utökad skydd för bostadsrättsförening.

Försäkring är offererad av Trygg-Hansa.

### 5. Finansieringsplan

<b>Finansieringsplan</b>	
Insatser	52 640 000
Lån	21 312 000
<b>Summa</b>	<b>73 952 000</b>
<b>Amortering i % år 1</b>	<b>0,50%</b>

Beräkningarna i ekonomisk planen grundar sig på offert på räntor per 2022-10-04 från Handelsbanken med följande bindningstider:

3 mån:	2,82%
1 år:	3,49%
2 år:	3,85%

Ränta i beräkningarna enligt punkt 6 uppgår till 3,50%.

Räntor och räntekostnader kan komma att förändras på grund av t.ex förändrat ränteläge på marknaden fram till slutfinansiering i föreningen. Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

Exploatören har lämnat garanti till föreningen att ränta de första 2 åren inte ska överstiga 1,50%. Detta



innebär att om räntan överstiger 1,50% så betalar och bekostar exploatören mellanskillnaden. Garantin är dock begränsad till 4,0% vilket också har tagits hänsyn till i räntekänslighetsanalysen i punkt 9. Garantin gäller för de första 2 åren från det att slutfinansiering/banklån är utbetalda.

Löptiden för rörligt lån (3 månader) är 12 månader och för bundna lån bindningstiden.

Föreningens finansieringsplan är upprättad utifrån en total amorteringsplan på 100 år. Amorteringen är beräknad till 0,5% de första 10 åren för att ackumulera buffert i kassan och resterande kapitalbelopp fördelat på återstående tid.

Inteckningar i föreningens fastigheter kommer att ställas som säkerhet för föreningens lån på 21 312 000 kr. Kostnad för uttagande av pantbrev ingår i summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv enligt punkt 3.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad samt insatser och avgifter för osålda lägenheter kommer att garanteras av exploatören.

## 6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	745 920
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>745 920</b>
Avskrivning enligt föreningens stadgar	435 824
Avsättning till förvaltningsfond enligt i föreningens stadgar till dess att underhållsplan är upprättad	142 080
<b>Summa avsättningar och avskrivningar</b>	<b>577 904</b>
Försäkring	26 000
Vatten & Avlopp	100 000
Sophantering	35 000
Redovisnings- och revisionstjänster	40 000
Teknisk förvaltning och löpande underhåll	30 000
Övriga oförutsedda kostnader	20 000
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>251 000</b>
Beräknad skatt/avgift i dagens penningvärde som utgår efter år 15 för bostäder	115 362
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>0</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>1 574 824</b>

Kostnaderna är bedömda utifrån gällande taxor, där sådana finns, samt utifrån offerter och bedömningar från liknande föreningar. Beräkning av föreningens årliga driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till 8 874 kr/hus i dagens penningvärde.

Kalkylerad avskrivning för ekonomisk plan 1,00% på beräknat byggnadsvärde (43 582 350 kr). Bokföringsmässig avskrivning som kan komma att bli högre mot bakgrund av normgivning inom redovisningsområdet. Ytterligare bokföringsmässigt underskott uppstår om den bokföringsmässiga avskrivningen blir högre än 1,00%, detta påverkar dock inte föreningens avgifter.

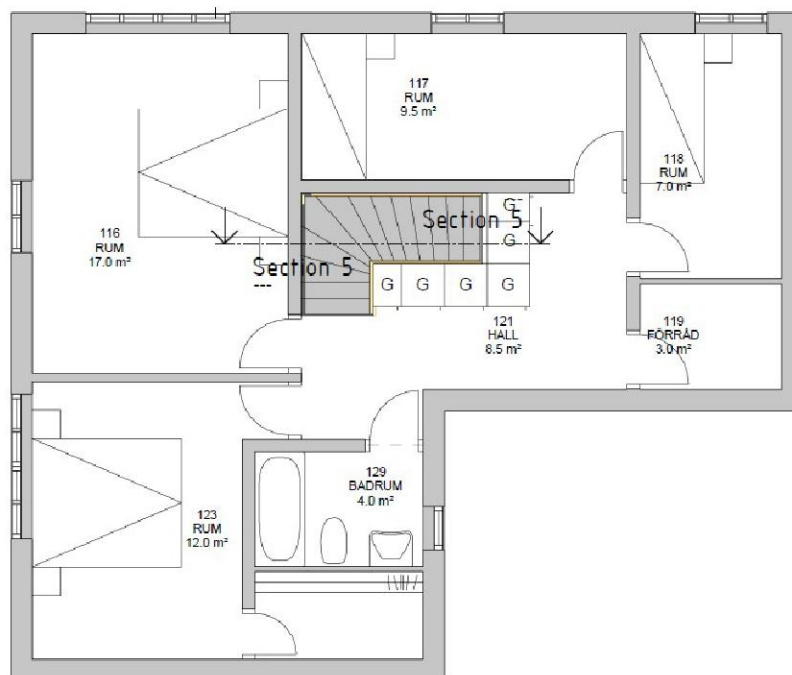
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska ske i enlighet med av styrelsen antagen underhållsplan till fond för yttre underhåll (förvaltningsfond), om inte kostnaderna i underhållsplanen täcks av de bokförda avskrivningarna och dessa avskrivningar är täckta med årsavgifter. Detta ska ske senast från och med det räkenskapsår som infaller närmast efter det att garantitiden upphört. Föreningens avsättning till förvaltningsfond skall i finansieras dels genom de ackumulerade medlen i kassan och dels genom upptagande av nya lån motsvarande den amortering som är gjord.

## 7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal samt separat debitering av el för respektive bostadsrättslägenhet.

Intäkter	År 1
Årsavgifter	712 760
Ränteintäkter från räntegaranti	426 240
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 139 000</b>

Räntekostnad år 1 är beräknad till 3,5%. Till följd av räntegarantin till 1,5% så beräknas en ränteintäkt i föreningen med 426 240 kr (21 312 000 kr x 3,5% - 1,5%).



Planritning, plan 2

## 8. Ekonomisk Prognos

<i>Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter</i>								
Nödvändiga årsavgifter	712 760	719 023	1 147 421	1 151 871	1 156 484	1 211 941	1 371 733	1 539 617
Ränteutgifter från räntegaranti	426 240	424 109	0	0	0	0	0	0
Övriga ränteutgifter	0	0	0	0	0	1 271	3 883	5 154
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 139 000</b>	<b>1 143 132</b>	<b>1 147 421</b>	<b>1 151 871</b>	<b>1 156 484</b>	<b>1 213 212</b>	<b>1 375 616</b>	<b>1 544 770</b>
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	745 920	742 190	738 461	734 731	731 002	779 220	809 856	764 864
Avskrivning	435 824	435 824	435 824	435 824	435 824	435 824	435 824	435 824
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	251 000	256 020	261 140	266 363	271 690	277 124	305 968	337 813
<i>Övriga kostnader</i>								
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	155 262
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 432 744</b>	<b>1 434 034</b>	<b>1 435 425</b>	<b>1 436 918</b>	<b>1 438 516</b>	<b>1 492 168</b>	<b>1 551 647</b>	<b>1 693 763</b>
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	106 560	106 560	106 560	106 560	106 560	106 560	224 960	224 960
Avsättning förvaltningsfond	142 080	144 922	147 820	150 776	153 792	156 868	259 792	286 831
<i>Akkumulerad avsättning</i>								
till förvaltningsfond	142 080	287 002	434 822	585 598	739 390	896 258	1 815 528	3 194 536
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	35 520	38 362	41 260	44 216	47 232	50 308	34 832	61 871
Bokföringsmässigt resultat	-293 744	-290 902	-288 003	-285 047	-282 032	-278 956	-176 031	-148 992
Balanserat resultat bokföringen	-293 744	-584 645	-872 649	-1 157 696	-1 439 727	-1 718 683	-2 978 530	-3 778 640
Betalningsnetto	35 520	38 362	41 260	44 216	47 232	50 308	34 832	61 871
Akkumulerad kassa	181 080	325 469	366 729	410 945	458 177	508 485	776 556	1 030 763
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	21 312 000	21 205 440	21 098 880	20 992 320	20 885 760	20 779 200	20 246 400	19 121 600
Total BOA	1776	1776	1776	1776	1776	1776	1776	1776
Årsavgift/kvm	401	405	646	649	651	683	773	867
Låneränta	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,75%	4,00%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	0,50%	0,50%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	142 080	144 922	147 820	150 776	153 792	156 868	259 792	286 831
Beräknad inflationstakt	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<i>Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	712 760	704 925	1 102 865	1 085 434	1 068 412	1 097 692	1 125 299	1 143 958
Ränteintäkter från räntegaranti	426 240	415 793	0	0	0	0	0	0
Övriga ränteintäkter	0	0	0	0	0	1 246	3 807	5 053
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 139 000</b>	<b>1 120 718</b>	<b>1 102 865</b>	<b>1 085 434</b>	<b>1 068 412</b>	<b>1 098 938</b>	<b>1 129 105</b>	<b>1 149 011</b>
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	745 920	727 638	709 785	692 354	675 332	705 764	664 364	568 305
Avskrivning	435 824	427 278	418 900	410 686	402 634	394 739	357 527	323 823
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	251 000	251 000	251 000	251 000	251 000	251 000	251 000	251 000
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	115 362
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 432 744</b>	<b>1 405 916</b>	<b>1 379 685</b>	<b>1 354 040</b>	<b>1 328 966</b>	<b>1 351 502</b>	<b>1 272 891</b>	<b>1 258 490</b>
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	106 560	104 471	102 422	100 414	98 445	96 515	184 546	167 149
Avsättning förvaltningsfond	142 080	142 080	142 080	142 080	142 080	142 080	213 120	213 120
Akkumulerad avsättning								
till förvaltningsfond	142 080	281 374	417 937	551 822	683 082	811 768	1 489 366	2 373 588
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	35 520	37 609	39 658	41 666	43 635	45 565	28 574	45 971
Bokföringsmässigt resultat	-293 744	-285 198	-276 820	-268 606	-260 554	-252 659	-144 407	-110 703
Balanserat resultat bokföringen	-293 744	-573 182	-838 763	-1 090 923	-1 330 086	-1 556 664	-2 443 432	-2 807 585
Betalningsnetto	35 520	37 609	39 658	41 666	43 635	45 565	28 574	45 971
Akkumulerad kassa	181 080	319 087	352 488	387 243	423 285	460 551	637 046	765 872
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	21 312 000	20 789 647	20 279 585	19 781 532	19 295 214	18 820 362	16 609 100	14 207 630
Total BOA	1 776	1 776	1 776	1 776	1 776	1 776	1 776	1 776
Årsavgift/kvm	401	397	621	611	602	618	634	645
Låneränta	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,75%	4,00%	4,00%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	0,50%	0,50%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	142 080	142 080	142 080	142 080	142 080	142 080	213 120	213 120
Beräknad inflationstakt	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Hänsyn har tagits till räntegarantin och beräknad ränta ovan om 3,5% för år 1 och år 2. Mellanskillnaden på 0,5% mot takbeloppet på 4% för garantin har lagts till i ackumulerad kassa.

## 9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflationsräntenivå enligt ekonomisk prognos	401	405	646	649	651	683	773	867
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	401	407	651	656	661	695	805	935
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	1%	1%	2%	4%	8%
Beräknad inflationsnivå +2%	401	409	655	663	671	707	840	1 014
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	2%	3%	4%	9%	17%
Beräknad inflationsnivå +3%	401	411	660	670	681	720	879	1 103
Förändring avgifter %	0%	2%	2%	3%	5%	6%	14%	27%
Beräknad inflationsnivå -1%	401	403	642	642	642	671	743	807
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-1%	-1%	-2%	-4%	-7%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	461	465	765	767	769	799	886	975
Förändring avgifter %	15%	15%	18%	18%	18%	17%	15%	12%
Beräknad räntenivå +2%	581	584	884	885	886	916	1 000	1 082
Förändring avgifter %	45%	44%	37%	36%	36%	34%	30%	25%
Beräknad räntenivå +3%	701	703	1 002	1 003	1 004	1 033	1 114	1 190
Förändring avgifter %	75%	74%	55%	55%	54%	51%	44%	37%
Beräknad räntenivå -1%	401	405	527	530	534	565	658	759
Förändring avgifter %	0%	0%	-18%	-18%	-18%	-17%	-15%	-12%

Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflationsräntenivå enligt ekonomisk prognos	401	397	621	611	602	618	634	644
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	401	395	613	600	587	599	599	600
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-2%	-2%	-3%	-5%	-7%
Beräknad inflationsnivå +2%	401	394	606	589	573	581	568	563
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-4%	-5%	-6%	-10%	-13%
Beräknad inflationsnivå +3%	401	392	598	579	560	564	539	531
Förändring avgifter %	0%	-1%	-4%	-5%	-7%	-9%	-15%	-18%
Beräknad inflationsnivå -1%	401	399	629	623	617	638	672	695
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	2%	3%	3%	6%	8%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	461	455	735	723	710	724	727	724
Förändring avgifter %	15%	15%	18%	18%	18%	17%	15%	12%
Beräknad räntenivå +2%	581	573	849	834	819	830	821	804
Förändring avgifter %	45%	44%	37%	36%	36%	34%	30%	25%
Beräknad räntenivå +3%	701	690	964	945	928	936	914	884
Förändring avgifter %	75%	74%	55%	55%	54%	51%	44%	37%
Beräknad räntenivå -1%	401	397	507	500	493	512	540	564
Förändring avgifter %	0%	0%	-18%	-18%	-18%	-17%	-15%	-12%

Analysens beräkningar vad avser olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge samt olika räntenivåer och oförändrad inflation utifrån förutsättningarna för planen. Hänsyn har tagits till räntegaranti år 1 och år 2.

## 10. Nyckeltal

Nyckeltal (år 1)	
Årsavgifter/kvm upplåten BOA/år	401 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA/år	141 kr
Räntekostnader/kvm upplåten BOA/år	420 kr
Ränteintäkter/kvm upplåten BOA/år	240 kr
Avskrivningar/kvm upplåten BOA/år	245 kr
Avsättningar/kvm upplåten BOA/år	80 kr
Amortering/kvm upplåten BOA/år	60 kr
Kassaflöde före amortering/kvm upplåten BOA/år	80 kr
Kassaflöde efter amortering/kvm upplåten BOA/år	20 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat/kvm upplåten BOA/år	250 kr
Lån/kvm upplåten BOA/år	12 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/ /kvm upplåten BOA/år	29 640 kr
Anskaffningskostnad/kvm upplåten BOA/år	41 618 kr

## 11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

Nedan lämnas en specifikation över samtliga ytor, andelstal, insatser mm.

Lgh-nr	Antal våningar	Adress	Fastighet	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1A	2	Hälleborgsgatan 10A	Vrå 1:795	146	7	8,22%	3 995 000	58 594	4 883
1B	2	Hälleborgsgatan 10B	Vrå 1:795	146	7	8,22%	4 095 000	58 594	4 883
2A	2	Hälleborgsgatan 12A	Vrå 1:796	146	7	8,22%	4 195 000	58 594	4 883
2B	2	Hälleborgsgatan 12B	Vrå 1:796	146	7	8,22%	4 295 000	58 594	4 883
3A	2	Hälleborgsgatan 14A	Vrå 1:797	146	7	8,22%	4 295 000	58 594	4 883
3B	2	Hälleborgsgatan 14B	Vrå 1:797	146	7	8,22%	4 395 000	58 594	4 883
4A	2	Hälleborgsgatan 16A	Vrå 1:798	146	7	8,22%	4 295 000	58 594	4 883
4B	2	Hälleborgsgatan 16B	Vrå 1:798	146	7	8,22%	4 395 000	58 594	4 883
5A	2	Hälleborgsgatan 18A	Vrå 1:799	146	7	8,22%	4 295 000	58 594	4 883
5B	2	Hälleborgsgatan 18B	Vrå 1:799	146	7	8,22%	4 495 000	58 594	4 883
6A	2	Hälleborgsgatan 20A	Vrå 1:800	146	7	8,22%	4 395 000	58 594	4 883
6B	2	Hälleborgsgatan 20B	Vrå 1:800	146	7	8,22%	4 495 000	58 594	4 883
6C	1 + loft	Hälleborgsgatan 20C	Vrå 1:800	24	1	1,35%	1 000 000	9 632	803
<b>Summa</b>				<b>1 776</b>		<b>100%</b>	<b>52 640 000</b>	<b>712 760</b>	<b>59 397</b>



## 12. Särskilda förhållanden

1. Årsavgifter skall erläggas månadsvis i förskott.
2. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
3. Separat debitering avseende hushållsel och el för värme ska ske efter förbrukning. Denna beräknas till 330 kr/kvm/år vid 2,7 kr/kWh inklusive elnäts- och abonnemangavgifter vid en beräknad förbrukning med 120 kWh/kvm/år (40 kWh för hushållsel och 80 kWh för värme). Månatlig kostnad för el för en lägenhet på 146 kvm beräknas till ca. 4 000 kr och ca. 900 kr för attefallshuset.
4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 2 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning.
5. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Datering den dag som framgår av digitala signaturer

Bostadsrättsföreningen Vrå

---

Saeid Mohamad

---

Daniel Arnekrans

---

Johan Åkhagen Holm

Följande handlingar har undertecknats den 14 december 2022



**Ekonomisk plan BRF Vrå.pdf**  
(1270221 byte)  
SHA-512: a4dce355d6b1a9798808d22ef3029bdc5bbae  
4b5f5f53a5b6e20a9117a31849a9282d82de0b5a6c5a23  
c2fe03ced052877315796827949ba0943853e995871f4

## Underskrifter

2022-12-09 13:24:02 (CET)



**Saeid Mohamad**

saeid@ramotor.se 199006023056  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-12-14 09:10:55 (CET)



**Per Daniel Arnekrans**

daniel@ramotor.se 198007301610  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-12-09 14:12:02 (CET)



**Johan Åkhagen Holm**

johan@ramotor.se 198812121476  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Ekonomisk plan BRF Vrå

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1f287747215fd9f4736f66928e53be994afe5c9a432f723d099442065f8c4a0d587e3b27941072d9817198b997cb57dee47af1a79c8340163c3a937c5fe6901

a



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Vrå* organisationsnummer 769640-4495 digitalt daterad 2022-12-14 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Uppgiften om anskaffningskostnaden är beräknad.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

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

### Digital signering

---

Claes Mörk  
*Jur.kand.*

---

Anders Uby  
*Civ.ek.*

*Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivaren omfattas av ansvarsförsäkring.*

### ***Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:***

Kostnadskalkyl 2021-12-22  
Registreringsbevis  
Stadgar  
Fastighetsinformation  
Beräkning taxeringsvärde  
Ritningar, situationsplan  
Bygglov startbesked 2022-03-17  
Entreprenadavtal BWN Bygg AB 2022-03-25  
Protokoll föreningsstämma 2022-01-02  
Köpebrev 2022-01-06  
Skuldebrev 2022-01-06  
Transportköp 2022-01-06  
Aktieöverlåtelseavtal 2022-01-05  
Skalbolagsdeklaration 2022-01-05  
Bankoffert Handelsbanken 2022-10-04  
Garantiavtal avgift och insats, MMG Invest AB 2022-01-05  
Räntegarantiavtal MMG Invest AB 2022-12-13  
Försäkringsoffert Trygg Hansa 2022-10-04  
VA-taxa  
Avfallstaxa

Följande handlingar har undertecknats den 15 december 2022



**Intyg BRF Vrå.pdf**

(15104 byte)

SHA-512: 7a2d2d2037e49683f7abe4637a52c6d644f14  
3acec2553fc9b2023d5d0d38412d97e034e5bb6638c331  
8373ba9ce0512b23c2463a6c65ff3f1fd6f9b1d6b0eb1

## Underskrifter

2022-12-15 09:52:35 (CET)



**Claes Gunnar Mörk**

claes.mork@cadmus.se 194312271317  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-12-15 10:56:44 (CET)



**Anders Olof Uby**

anders.uby@efin.se 196305261130  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Intyg BRF Vrå**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

84b4eaf0df6fd1a70cb0bdf2dbf630f57b66fce1a07e212095c47bf8fab9099ca04092229a621838604749692fd555af46d4b0daefa389f189ce68bfb2c9f94f



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.