

# EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
VÄXTHUSET I PEDAGOGEN PARK

ORG NR: 769634-6647

MÖLNDALS KOMMUN

NYPRODUKTION

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄXTHUSET I PEDAGOGEN PARK**

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

**SIDA:**

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR .....	3
B.	NYCKELTAL år 1, beräknat per m <sup>2</sup> BOA .....	4
C.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	5
D.	BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET.....	7
E.	FINANSIERINGSPLAN .....	7
F.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1 .....	8
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1 .....	10
H.	FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1.....	12
I.	EKONOMISK PROGNOZ ÅR 1-6, 11 OCH 16 .....	13
J.	KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16.....	14
K.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	15

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG.....

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen park, som har sitt säte i Mölndals kommun, Västra Götalands län, som registrerades hos Bolagsverket den 27 april 2017 under namnet Bostadsrättsföreningen AR Kvarter 5.1, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall 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.

AR Kvarter 5.1 Ekonomisk förening uppför ett flerbostadshus på fastigheten Mölndal Magistern 3.

Byggnaden omfattar totalt 42 bostadslägenheter.

Bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten genom fusion.

Den Ekonomiska Föreningen har tecknat avtal med AR Pedagogen Parkering AB om upplåtelse av 20 parkeringsplatser inom fastigheterna Huggmejseln 1, Kanslern 2 och Magistern 4.

Långfristiga lån för Brf Växthuset i Pedagogen Park beräknas bli placerade enligt offert från Handelsbanken.

Byggnationen utförs på totalentreprenad av YLAB Larssons Bygg AB som totalentreprenör åt AR Kvarter 5.1 Ekonomisk förening, org.nr 769633-4528. Genom fusion har den ekonomiska föreningen uppgått i Brf Växthuset i Pedagogen Park. Registrerat 2023-03-29.

Brf Växthuset i Pedagogen park, org.nr 769634-6647 har förvärvat samtliga andelar i AR Kvarter 5.1 ekonomisk förening, org.nr 769633-4528, vari fastigheten Mölndal Magistern 3 utgör en tillgång. Brf Växthuset i Pedagogen park och AR Kvarter 5.1 fusioneras och bostadsrättsföreningen blir lagfaren ägare till fastigheten. Säljare av AR Kvarter 5.1 ekonomisk förening är;

AR Pedagogen Park Bostad AB, org.nr 559083-1474 med 998/1000 andelar,

AR Pedagogen Park AB, 556807-9593 med 1/1000 andelar,

AR Pedagogen Park Kommersiellt AB, org.nr 559083-1524 med 1/1000 andelar.

AR Pedagogen Park Bostad AB förbinder sig att erlagga fastighetsskatt för Brf Växthuset i Pedagogen park fram till och med fastställt värdeår.

AR Bostadsdeckat Bygg AB, org.nr 556731-6798, garanterar att förvärva ej upplåtna lägenheter samt erlagga månadsavgift till dess att de är försålda till annan part.

Detta åtagande förutsätter att andrahandsuthyrning får ske.

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 i fråga om kostnaderna på andelsöverlåtelseavtal och uppdragsavtal med AR Kvarter 5.1 ekonomisk förening.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i mars 2023.

Enligt nu gällande lagstiftning och praxis innebär andelsöverlåtelsen ingen uttagsbeskattnings för föreningen. Affären ger upphov till en latent skatteskuld. Denna latent skatteskuld är ej fastställd och utlöses endast om föreningen upphör med sin verksamhet och säljer fastigheten. Då det är osannolikt att föreningen skulle upphöra med sin verksamhet har den latent skatteskulden värderats till 0 kr i bokföringen.

Avskrivning har i den ekonomiska planen beräknats utifrån en komponentavskrivning enligt K3 med en årlig avskrivning om 1 938 055 kr till en början.

Upplåtelse med bostadsrätt beräknas ske efter att denna ekonomiska plan blivit registrerad samt tillstånd att upplåta erhållits från Bolagsverket. Säkerheter för insatser enligt 4 kap 2§ bostadsrättslagen kommer lämnas.

Inflyttning är beräknat till juli 2023.

Föreningen avses bli en så kallad "äkta bostadsrättsförening".

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring. Det kommer att ingå ett kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Uppmätning av area och volym är gjorda på ritning enligt standard SS 21054:2020.

## B. NYCKELTAL år 1, beräknat per m<sup>2</sup> BOA

Anskaffningsvärde ca	67 296 kr/m <sup>2</sup>
Anskaffningskostnad per BTA	53 837 kr/m <sup>2</sup>
Lån	13 000 kr/m <sup>2</sup>
Total genomsnittlig insats och upplåtelseavgift, ca	54 296 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgift (exkl bredband/ IP-tel/ TV bas och hushållsel)	866 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgifter för enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat, ca	70 kr/m <sup>2</sup>
Årsavgifter bredband	46 kr/m <sup>2</sup>
Driftskostnad gemensam	275 kr/m <sup>2</sup>
Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat, ca	70 kr/m <sup>2</sup>
Driftkostnad bredband	46 kr/m <sup>2</sup>
Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv, ca	45 kr/m <sup>2</sup>
Avsättning underhållsfond	45 kr/m <sup>2</sup>
Fondavsättning samt amortering (sparande)	110 kr/m <sup>2</sup>

### Individuella abonnemang

Hushållsel, ca 300-600 kr/lgh/mån

Ovanstående driftskostnader kan variera, beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

## C. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Möln dal Magistern 3												
Adress:	Bifrostgatan 48 E												
Bostadsarea:	2 202 m <sup>2</sup>												
Tomtareal:	3D-fastighetsbildning med utbredning i horisontalplan 2 160 m <sup>2</sup> och höjd från +10,1 till +34,2.  Två övriga 3D-utrymmen hör till fastigheten ett med utbredning i horisontalplan på 17 kvm, Höjd: Från ca +10, 5m till ca +13, 9m avsett för soprum och ett med utbredning i horisontalplanet 58 kvm Höjd: Från ca +10,5 m till ca +13,9m avsett för cyklar.												
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus med totalt 6 våningar plus vind. Markplan vån 1 (ICA-butik) Plan 2-4 parkering Plan 5-6 lägenheter. Plan 7 vind med förråd och fläkt/teknikrum.												
Antal lägenheter:	42 bostadsrätter i plan 5-6.												
Parkeringsplatser:	Separat avtal med AR Pedagoggen Parkering har ingåtts om upplåtelse av 20 st parkeringsplatser till förmån för bostadsrättshavare i Brf Växthuset i Pedagoggen Park.												
Byggår:	2021-23												
Upplåtelseform:	Bostadsrätt												
Gällande detaljplan:	Detaljplan 2019-02-20 1481K-P2019/1 Beslut DETALJPLAN FÖR STADSDELEN PEDAGOGEN PARK. Laga kraft : 2020-03-16												
Taxeringsvärde:	<table><thead><tr><th colspan="2"><i>Bostäder</i></th><th><i>Tot värde</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>Mark:</td><td>17 000 000 kr</td><td>17 000 000 kr</td></tr><tr><td>Byggnad:</td><td>56 000 000 kr</td><td>56 000 000 kr</td></tr><tr><td>Totalt</td><td>73 000 000 kr</td><td>73 000 000 kr</td></tr></tbody></table> Beräknat enl. Skatteverket	<i>Bostäder</i>		<i>Tot värde</i>	Mark:	17 000 000 kr	17 000 000 kr	Byggnad:	56 000 000 kr	56 000 000 kr	Totalt	73 000 000 kr	73 000 000 kr
<i>Bostäder</i>		<i>Tot värde</i>											
Mark:	17 000 000 kr	17 000 000 kr											
Byggnad:	56 000 000 kr	56 000 000 kr											
Totalt	73 000 000 kr	73 000 000 kr											
Värdeår:	2023												
Datum för beslut startbesked:	2021-09-29 (BN 2020-001095)												
Inflyttning:	Inflyttning är beräknad till juli 2023.												
Fastighetsrättsliga åtgärder:	Klyvning Fastighetsreglering 2020-10-13 1481K-2020/26												
Rättigheter/servitut:	Byggnad Förmån Officialservitut 1481K-2020/13.11 Byggnad Förmån Officialservitut 1481K-2020/26.5												
Gemensamhetsanläggningar:	Gemensamhetsanläggning för 2 st hissar – förrättning pågår.												

### **Gemensamma anordningar**

Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.
El:	Elcentral.
Uppvärmningssystem:	Vattenburen golvvärme på vån 5 och vattenburet radiatorsystem på vån 6.
Ventilation:	FTX
Internet/Tv/Telefoni:	Fiber via Telia till fastigheten. Föreningen har kollektivt upphandlat Telia Triple Play. Varje bostadsrättsinnehavare har själv möjligheten att välja abonnemangsstorlek.
Belysning:	Belysning i allmänna utrymmen styrs av närvarodetektorer.
Avfall:	Soprum med återvinning i markplan.

Cykelförråd: Cykelförråd i markplan.  
 Postboxar: I trapphus i markplan.  
 Parkering: Separat avtal med AR Pedagoger Parkering har ingåtts om upplåtelse av 20 st parkeringsplatser till förmån för bostadsrättshavare i Brf Växthuset i Pedagoger Park.

### **Kortfattad byggnadsbeskrivning av flerbostadshus**

Antal våningar: 6 våningar plus vind, varav 2 våningar plus vind i brf:ens fastighet.  
 Grundläggning: Betongbjälklag  
 Stomme: Korslimmat trä  
 Bjälklag: HDF-bjälklag mellan plan 14-15 & KL-trä mellan plan 15-16 och 16-17.  
 Trapphus entré: 3 st trapphus, 2 st hissar.  
 Takkonstruktion: Papp, plåt och sedum.  
 Fasader: Tegel och målad limträpanel  
 Balkonger/Uteplatser: Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Uteplats i sten. Balkonger i korslimmat trä.  
 Väggar: Regelväggar med gips.  
 Dörrar: Entrédörrar i trapphus av lackad aluminium.  
 Dörrar till allmänna utrymmen utförs som målade ståldörrar.  
 Lägenhetsdörrar utförs som säkerhetsdörrar.  
 Innerdörrar släta vita.  
 Fönster: Träfönster med aluminiumutsida.  
 Ventilation: FTX-ventilation  
 Innergård: Gemensam innergård på våning 5 med växthus.  
 Förråd: Nätförråd på vinden.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

Brf Växthuset består av ett flerbostadshus innehållande 42 lägenheter.

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Tak</b>	<b>Väggar</b>	<b>Övrigt</b>
Hall:	Parkett	Vitmålat	Målat	El- och IT-central
Vardagsrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	
Kök:	Parkett	Vitmålat	Målat	Inbyggnadshäll, micro/ugn, diskmaskin kyl/frys, alt kyl & frys
Sovrum:	Parkett	Vitmålat	Målat	Skåpsinredning
Badrum/WC:	Klinker	Vitmålat	Kakel	Kombimaskin, större lgh tvättmaskin och torktumlare

## D. BERÄKNADE FÖRVÄRVSKOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Tomt, entreprenad- och byggherrekostnader inkl moms, kostnader för lagfart, pantbrev och föreningsbildning. Likviditetsreserv/dispositionsfond ingår med 100 000 kr.

<b>Summa förvärvskostnad (inkl. likviditetsreserv)</b>	<b><u>148 186 000 kr</u></b>
--	------------------------------

## E. FINANSIERINGSPLAN

Finansiering sker via insatser och lån som upptas av föreningen.

Lån	28 626 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter	119 560 000 kr

<b>Summa Finansiering</b>	<b><u>148 186 000 kr</u></b>
---------------------------	------------------------------

## F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER INKL KASSA, ÅR 1

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter inkluderande amorteringar och avsättningar, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

### Intäkter, år 1

Årsavgifter andelstal <sup>1)</sup>	1 906 944 kr
Årsavgifter förbrukning kall- och varmvatten <sup>2)</sup>	154 140 kr
Årsavgifter bredband	100 296 kr
Årsavgifter parkeringsplatser	249 600 kr
Likvidreserv amortering	143 130 kr
Ingående kassa	100 000 kr

### **Summa beräknade intäkter inkl ingående kassa år 1**

**2 553 814 kr**

### **Individuella abonnemang:**

Hushållsel beräknas till 300-600 kr/ mån/ lgh.

Ovanstående beräknade uppgifter kan variera beroende på lägenhetsstorlek och vanor.

- 1) Årsavgifter är baserat på andelstal.  
Andelstalen är beräknat utefter lägenheternas BOA.  
I årsavgiften ingår ej kall- och varmvatten, bredband och hushållsel.
- 2) Årsavgifter förbrukning kall- och varmvatten. Preliminär debiteras, enligt beräkning 70 kr/kvm för kall- och varmvatten och regleras efter verklig förbrukning.
- 3) Bredband, varje bostadsrättshavare beslutar enskilt om storlek för abonnemang. Preliminärt 199 kr/lgh, mån för grundabonnemang.



Lägenhetssammanställning, 42 lägenheter										
Lgh.nr.	Lgh- beskr.	Vån plan	Bost- area	Total insats inkl. upplåtelseavg.	Andels- tal 1	Årsavgift baserat på andeltal 1) (kr)	Mån- avgift (kr)	Beräkn årsavg Kall- och varmvatten 2) (kr)	Beräkn. årsavg. Bredband 3) (kr)	Total mån. avg 4) (kr)
	5)		cirka m <sup>2</sup>	(kr)		(kr)	(kr)	(kr)	(kr)	(kr)
42 lgh										
111401	3 ROK	5	63,5	3 325 000	2,7832	53 074	4 423	4 445	2 388	4 992
111402	2 ROK	5	51,5	2 675 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111403	2 ROK	5	51,5	2 675 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111404	2 ROK	5	51,5	2 845 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111405	2 ROK	5	53,5	2 935 000	2,4199	46 146	3 846	3 745	2 388	4 357
111406	2 ROK	5	51,5	2 985 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111407	2 ROK	5	51,5	2 715 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111408	2 ROK	5	51,5	2 715 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111409	2 ROK	5	51,5	2 715 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111410	2 ROK	5	51,5	2 715 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111411	2 ROK	5	51,5	2 715 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111412	2 ROK	5	51,5	2 715 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111413	2 ROK	5	51,5	2 715 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111414	1 ROK	5	41	2 345 000	1,9657	37 485	3 124	2 870	2 388	3 562
111415	3 ROK	5	72,5	3 855 000	3,1102	59 310	4 943	5 075	2 388	5 564
111416	1 ROK	5	36	2 205 000	1,7841	34 022	2 835	2 520	2 388	3 244
111417	3 ROK	5	72,5	3 625 000	3,1102	59 310	4 943	5 075	2 388	5 564
111418	1 ROK	5	41	2 245 000	1,9657	37 485	3 124	2 870	2 388	3 562
111419	2 ROK	5	51,5	2 675 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111420	2 ROK	5	51,5	2 675 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111421	2 ROK	5	51,5	2 675 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111501	3 ROK	6	63,5	3 465 000	2,7832	53 074	4 423	4 445	2 388	4 992
111502	2 ROK	6	51,5	2 775 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111503	2 ROK	6	51,5	2 775 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111504	2 ROK	6	51,5	2 945 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111505	2 ROK	6	53,5	3 035 000	2,4199	46 146	3 846	3 745	2 388	4 357
111506	2 ROK	6	51,5	3 085 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111507	2 ROK	6	51,5	2 815 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111508	2 ROK	6	51,5	2 815 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111509	2 ROK	6	51,5	2 815 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111510	2 ROK	6	51,5	2 815 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111511	2 ROK	6	51,5	2 815 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111512	2 ROK	6	51,5	2 815 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111513	2 ROK	6	51,5	2 815 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111514	1 ROK	6	41	2 395 000	1,9657	37 485	3 124	2 870	2 388	3 562
111515	3 ROK	6	72,5	3 995 000	3,1102	59 310	4 943	5 075	2 388	5 564
111516	1 ROK	6	36	2 255 000	1,7841	34 022	2 835	2 520	2 388	3 244
111517	3 ROK	6	72,5	3 765 000	3,1102	59 310	4 943	5 075	2 388	5 564
111518	1 ROK	6	41	2 295 000	1,9657	37 485	3 124	2 870	2 388	3 562
111519	2 ROK	6	51,5	2 775 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111520	2 ROK	6	51,5	2 775 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
111521	2 ROK	6	51,5	2 775 000	2,3472	44 760	3 730	3 605	2 388	4 229
Diff					0,0004					
<b>BOA</b>			<b>2202,00</b>	<b>119 560 000</b>	<b>100,0000</b>	<b>1 906 944</b>		<b>154 140</b>	<b>100 296</b>	
Parkeringsplatser 20 st, 1040 kr/mån										
<b>Totalt</b>						<b>2 156 544</b>				

1) I årsavgift andelstal ingår ej kall- och varmvatten, bredband samt hushållsel.  
2) Årsavgift förbrukning av kall- och varmvatten uppskattas till 70 kr/kvm.  
3) Årsavgift bredband beräknas till 199 kr/mån, lgh för grundabonnemang, varje bostadsrättshavare beslutar om egen storlek för abonnemang.  
4) Total beräknad månadsavg inkl kall- och varmvatten och bredband.  
5) RoK = Rum och Kök.

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

Räntekostnad lån 1 202 292 kr

**Summa beräknade kapitalkostnader 1 202 292 kr**

### Specifikation av lån

Lån <sup>1)</sup>	Belopp (kr)	Bindnings- tid <sup>2)</sup>	Räntesats <sup>3)</sup> (%)	Offererad räntesats	Ränte- kostnad (kr)	Amortering <sup>4)</sup> (kr)	Summa (kr)
Lån 1	9 542 000	3 mån	4,40%	3,92%	419 848	47 710	467 558
Lån 2	9 542 000	3 år	4,20%	3,65%	400 764	47 710	448 474
Lån 3	9 542 000	5 år	4,00%	3,56%	381 680	47 710	429 390
<b>Summa</b>	<b>28 626 000</b>		4,20%	3,71%	<b>1 202 292</b>	<b>143 130</b>	<b>1 345 422</b>

<sup>1</sup> Säkerhet för lån är pantbrev.

<sup>2</sup> Vid tid för slutfinansiering kan annan bindningstid och uppdelning av lån bli aktuellt.

<sup>3</sup> En mix av korta och långa räntor ger ett snitt på 4,2% ränta inkl räntemarginal.

<sup>4</sup> Amortering enligt särskild amorteringsplan. Amortering 0,5% i 10 år. 1,0% amortering år 11–15. 1,1% amortering från år 16.

### Driftskostnader och fastighetsskatt (inkl mervärdeskatt)

### Årskostnad

Fastighetsskötsel inkl. löpande underhåll, städning, service och brand 40 000 kr  
Teknisk- och ekonomisk förvaltning 150 000 kr  
Styrelsearvode 30 000 kr  
Revision 35 000 kr

Värme 106 000 kr  
Vatten fast avgift 5 000 kr  
Gemensam elförbrukning 71 000 kr  
Sophämtning 96 000 kr  
Hissar – del i gemensamhetsanläggning 5 000 kr  
Försäkring 45 000 kr  
Övrigt, oförutsett 22 550 kr

Summa gemensamma driftskostnader **605 550 kr**

Driftkostnad kall- och varmvatten. Prel. debiteras och regleras efter förbrukning 154 140 kr

Driftkostnad bredband. Preliminär kostnad vid grundabonnemang. 100 296 kr

Driftkostnad garageplatser 249 600 kr

**TOTAL SUMMA DRIFTSKOSTNADER INKL FASTIGHETSSKATT 1 109 586 kr**

*Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

**Avskrivningskostnad 1 938 055 kr**

**Summa beräknade kostnader inklusive kapitalkostnader 4 247 779 kr**

Enl nuvarande regler är fastighetens lägenheter befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår.

**Övriga finansiella poster****Årskostnad****Benämning**

Amortering

143 130 kr

Avsättning till fastighetsunderhåll (45 kr/m<sup>2</sup>)

99 090 kr

**Summa beräknade finansiella poster****242 220 kr**

## H. FÖRENINGENS LIKVIDA MEDEL, ÅR 1

### Likvida medel

Total summa "Likvida medel" (inkl Kassa, Avsättning till fastighetsunderhåll samt Betalnetto (exkl avskrivningar).

Beloppet speglar det totala tillgängliga likvida kapitalet för föreningen efter år 1

**199 102 kr**

Den Ekonomiska planen beräknas utgå från en komponentavskrivning enligt K3.

Ytterst beslutar bostadsrättsföreningens styrelse om avgifternas storlek. Kassaflödet och inte redovisad resultaträkning (bokföringsmässigt resultat) är styrande. Detta betyder att verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna är beräknade för att täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet tillsammans med eventuell likviditetsreserv. Dessa omfattar bland annat ränta, skatter, driftskostnader, amortering samt avsättning till fond.

I en ny bostadsrättsförening kan en rak avskrivning resultera i ett bokföringsmässigt underskott, vilket inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

I den 16-åriga ekonomiska prognosen finns "Likvida medel inkl kassa och avsättning till fastighetsunderhåll" redovisat. Styrelsen fattar beslut om hur dessa medel skall disponeras för extra amortering, avsättning till underhåll, ytterligare avskrivningar, ränteförändringar m m.

# I EKONOMISK PROGNOIS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Arsavgifter, andelstal</b>	1 906 944	1 964 152	2 023 077	2 083 769	2 146 282	2 189 208	2 417 062	2 668 632
<b>Arsavgift kall- och varmvatten, prel.deb, regleras efter verklig förbrukn.</b>	154 140	158 764	163 527	168 433	173 486	176 956	195 373	215 708
<b>Arsavgift bredband, justeras efter abonnemang.</b>	100 296	103 305	106 404	109 596	112 884	116 271	134 789	156 258
<b>Arsavgift kr/m<sup>2</sup> andelstal</b>	866	892	919	946	975	994	1 098	1 212
<b>Övriga intäkter</b>								
Parkeringshyra	249 600	257 088	264 801	272 745	280 927	286 546	316 369	349 297
<b>Summa intäkter</b>	<b>2 410 980</b>	<b>2 483 309</b>	<b>2 557 809</b>	<b>2 634 543</b>	<b>2 713 579</b>	<b>2 768 980</b>	<b>3 063 595</b>	<b>3 389 895</b>
<b>Driftskostnader</b>								
Kall- o varmvatten (prel deb)	605 550	623 717	642 428	661 701	681 552	701 998	813 809	943 427
Bredband (justeras efter abonnemang)	154 140	158 764	163 527	168 433	173 486	178 691	207 151	240 145
Parkeringshyra	100 296	103 305	106 404	109 596	112 884	116 271	134 789	156 258
Parkeringshyra	249 600	257 088	264 801	272 745	280 927	286 546	316 369	349 297
<b>Övriga kostnader</b>								
Kommunal fastighetsavgift bostäder	0	0	0	0	0	0	0	89 281
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89 281</b>
<b>Kapitalkostnader</b>								
Räntor	1 202 292	1 196 281	1 190 269	1 184 258	1 178 246	1 172 235	1 142 177	1 082 063
Avskrivningar	1 935 901	1 935 901	1 935 901	1 935 901	1 935 901	1 935 901	1 935 901	1 935 901
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 247 779</b>	<b>4 275 055</b>	<b>4 303 330</b>	<b>4 332 633</b>	<b>4 362 996</b>	<b>4 391 641</b>	<b>4 550 197</b>	<b>4 796 372</b>
<b>Årets bokföringsmässiga resultat<sup>1</sup></b>	<b>-1 836 799</b>	<b>-1 791 746</b>	<b>-1 745 521</b>	<b>-1 698 090</b>	<b>-1 649 417</b>	<b>-1 622 661</b>	<b>-1 486 602</b>	<b>-1 406 477</b>
<b>Akkumulerat bokföringsmässigt resultat</b>	<b>-1 836 799</b>	<b>-3 628 545</b>	<b>-5 374 066</b>	<b>-7 072 156</b>	<b>-8 721 573</b>	<b>-10 344 234</b>	<b>-18 050 826</b>	<b>-25 066 057</b>
<b>Avsättning för underhåll (yttre fond)</b>								
Avsättning till underhållsfond	99 090	102 063	105 125	108 278	111 527	113 757	125 597	138 669
Ackumulerad avsättning till underhållsfond	99 090	201 153	306 277	414 556	526 082	639 839	1 243 676	1 910 361
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>								
Årets resultat	-1 836 799	-1 791 746	-1 745 521	-1 698 090	-1 649 417	-1 622 661	-1 486 602	-1 406 477
Årets avskrivning	1 935 901	1 935 901	1 935 901	1 935 901	1 935 901	1 935 901	1 935 901	1 935 901
<b>Kassaflöde före finansieringsverksamheten</b>								
Likviditetsreserv	99 102	144 155	190 380	237 811	286 484	313 240	449 299	529 424
Likviditetsreserv	100 000							
Amorteringar	-143 130	-143 130	-143 130	-143 130	-143 130	-143 130	-286 260	-314 886
Förskottsamortering/Likvidreserv	143 130	110 000	70 000	40 000				
<b>Årets kassaflöde exkl likviditetsreserv efter avsättning till underhållsfond</b>	<b>12</b>	<b>8 963</b>	<b>12 125</b>	<b>26 402</b>	<b>31 828</b>	<b>56 353</b>	<b>37 441</b>	<b>75 869</b>
Kassabehållning inkl fondavsättning och likviditetsreserv	199 102	310 127	427 377	562 058	705 412	875 522	1 989 655	3 194 003
Beräkning av fastighetsavgift (betalas från år 16)	63 798	65 712	67 683	69 714	71 805	73 241	80 864	89 281

## Förutsättningar:

Årsavgifterna höjs med 3,0% per under år 1-5, därefter höjs årsavgifterna med 2,0 % per år.

Driftskostnaderna höjs med 3,0 % per år under år 1-5, därefter med 2,0% årligen.

Antagen inflation 3,0 % under en femårsperiod. Därefter 2,0 % enligt Riksbankens långsiktiga mål.

Inflation och räntor är i dagsläget osäkra. Se kap. "J Känslighetsanalys" för information om hur avgiften påverkas vid avvikelse från antagna värden.

Preliminärt har snitträntan beräknats till 4,2%.

Föreningen har vid ingången av år 1 ett kassatillskott placerat på ett separat bankkonto avsett för amortering enligt överenskommelse med bank. Den extra likvidreserven fördelas över år 1-4.

Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för nybyggnation av bostäder förrän 15 år efter fastställt värdeår. Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationsberäkningen.

<sup>1</sup> Årets resultat

Eftersom avskrivning för löpande räkenskapsår antas ske enligt komponentavskrivning förväntas det bokföringsmässiga resultatet bli negativt. Bostadsrättsföreningens likviditet påverkas dock inte, se "Årets kassaflöde" ovan.

## J. KÄNSLIGHETSANALYS ÅR 1-6, 11 OCH 16

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Årsavgift inkl kall- och varmvatten &amp; bredband per m<sup>2</sup> om:</b>								
Antagen inflationsnivå och *)								
Antagen räntenivå	982	1 011	1 041	1 073	1 105	1 127	1 244	1 374
Antagen räntenivå + 1%	1 112	1 141	1 171	1 203	1 235	1 257	1 374	1 504
Antagen räntenivå + 2%	1 242	1 271	1 301	1 333	1 365	1 387	1 504	1 634
Antagen räntenivå - 1%	852	881	911	943	975	997	1 114	1 244
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	982	1 014	1 045	1 076	1 108	1 131	1 248	1 379
Antagen inflationsnivå + 2%	982	1 018	1 048	1 080	1 112	1 134	1 253	1 383
Antagen inflationsnivå - 1%	982	1 008	1 038	1 069	1 101	1 123	1 240	1 369

\*) Ändringen sker utifrån ändrad ränte- och inflationsnivå istället för i ekonomisk prognos beräknade 3 %.

## K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgifter med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, tas ut efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Bostadsrättshavaren skall ha hemförsäkring. Det kommer att ingå ett kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
7. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
8. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas på föreningsstämma.

### Möndal

Mathias Vårström

Beatrice Pantzerhielm

Manne Aronsson

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen Park**, org.nr. 769634–6647, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då platsen är känd och god dokumentation har erhållits.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför tillstånd från Bolagsverket att upplåta bostäder med bostadsrätt.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

För att en bostadsrättsförening ska anses vara äkta krävs att 60 procent av verksamheten består av bostäder åt medlemmar.

Datering i enlighet med elektronisk signering.

Björn Sahlin  
Wåhlin Advokater AB  
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare  
Advokatverksamheten omfattas av ansvarsförsäkring



Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning samt protokoll	Brf	2023-03-20
Stadgar samt protokoll	Brf	2023-03-28, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2023-03-28
Registreringsbevis fusion	Bolagsverket	2023-03-29, 2023-03-31
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2023-03-28
Utfästelse andelsöverlåtelse	AR Pedagoger Park Bostad AB, AR Pedagoger Park AB, AR Pedagoger Park Kommersiellt AB	2022-03-10
Andelsöverlåtelseavtal	AR Pedagoger Park Bostad AB, AR Pedagoger Park AB, AR Pedagoger Park Kommersiellt AB / Brf	2023-01-01
Avtal ang. nyttjande av parkering	AR Pedagoger Park AB / AR Kvarter 5.1 Ekonomisk Förening	2022-03-04
Totalentreprenadavtal	Aspelin Ramm Fastigheter AB / YLAB Larssons Bygg AB	2020-01-21
Tilläggsavtal totalentreprenad	Aspelin Ramm Fastigheter AB / YLAB Larssons Bygg AB	2021-02-23
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2023-03-01
Bygglov	Mölnåls Stad	2021-03-05
Startbesked	Mölnåls Stad	2021-09-29
Verifierad verklig BOA	Radar Arkitektur	2023-03-21
Situationsplan	Pedagoger Park	2019-03-06
Ritningar	Pedagoger Park	2019-03-06
Bofaktablad	AspelinRamm	odaterad
Låneoffert	Handelsbanken	2023-03-30
Amorteringsplan	Brf	odaterad
Intyg från KA	Claes Olofsson, KA VBK	2023-03-27

Garantiutfästelse osålda lgh	AR Bostadsdeckat Bygg AB	2022-02-21
Moderbolagsgaranti	LBM Invest AB	2022-02-28
Värdeutlåtande från mäklare	Bjurfors	2022-03-09

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Växthuset i Pedagogen Park**, org.nr. 769634–6647, får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då platsen är känd och god dokumentation har erhållit.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden inte den slutliga och för upplåtelse krävs därför tillstånd från Bolagsverket att upplåta bostäder med bostadsrätt.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser.

Datering i enlighet med elektronisk signering.

Anders Lenhoff  
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare  
Omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning samt protokoll	Brf	2023-03-20
Stadgar samt protokoll	Brf	2023-03-28, antagna på stämma
Registreringsbevis	Bolagsverket	2023-03-28
Registreringsbevis fusion	Bolagsverket	2023-03-29, 2023-03-31
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2023-03-28
Utfästelse andelsöverlåtelse	AR Pedagoger Park Bostad AB, AR Pedagoger Park AB, AR Pedagoger Park Kommersiellt AB	2022-03-10
Andelsöverlåtelseavtal	AR Pedagoger Park Bostad AB, AR Pedagoger Park AB, AR Pedagoger Park Kommersiellt AB / Brf	2023-01-01
Avtal ang. nyttjande av parkering	AR Pedagoger Park AB / AR Kvarter 5.1 Ekonomisk Förening	2022-03-04
Totalentreprenadavtal	Aspelin Ramm Fastigheter AB / YLAB Larssons Bygg AB	2020-01-21
Tilläggsavtal totalentreprenad	Aspelin Ramm Fastigheter AB / YLAB Larssons Bygg AB	2021-02-23
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2023-03-01
Bygglov	Mölnåls Stad	2021-03-05
Startbesked	Mölnåls Stad	2021-09-29
Verifierad verklig BOA	Radar Arkitektur	2023-03-21
Situationsplan	Pedagoger Park	2019-03-06
Ritningar	Pedagoger Park	2019-03-06
Bofaktablad	AspelinRamm	odaterad
Låneoffert	Handelsbanken	2023-03-30
Amorteringsplan	Brf	odaterad
Intyg från KA	Claes Olofsson, KA VBK	2023-03-27

Garantiutfästelse osålda lgh	AR Bostadsdeckat Bygg AB	2022-02-21
Moderbolagsgaranti	LBM Invest AB	2022-02-28
Värdeutlåtande från mäklare	Bjurfors	2022-03-09

Följande handlingar har undertecknats den 4 april 2023



20230403 Ekonomisk Plan Brf Växthuset i  
Pedagogen Park inkl. intyg.pdf  
(985919 byte)  
SHA-512: a2ad6d87595798277ae6808ff76ff95b666d9  
9cc9c25cc6e06793eb45484d97c38d72502e251a09e7d4  
e76222a09bace9beeac172271b74c4252011c25ade851

## Underskrifter

2023-04-04 08:47:53 (CET)



**Mathias Vårström**

mathias.varstrom@aspelinramm.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-04 11:53:38 (CET)



**Manne Aronsson**

manne.aronsson@aspelinramm.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-04 14:16:21 (CET)



**Beatrice Pantzerhielm**

beatrice.pantzerhielm@aspelinramm.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-04 14:17:49 (CET)



**Björn Arne Sahlin**

bjorn.sahlin@wahlinlaw.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-04-04 15:16:48 (CET)



**Anders Lenhoff**

anders.lenhoff@almeqa.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



20230403 Ekonomisk Plan Brf Växthuset i Pedagogen Park inkl intyg

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:

120420fcbfdea148855e2accbcf133ffda637686898815b42bfa12d723e92fc821c468a32cef4d894d9bacdb53c97147c34767af8b3c5d192669b680fab12a81



**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, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.