

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Rosenapeln

Varbergs kommun

Org.nr: 769639-3177

Datum enligt signaturcertifikat

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4
C. Byggnadsbeskrivning	5
D. Rumsbeskrivning	6
E. Försäkringar och garantier	6
F. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
G. Finansieringsplan	7
H. Beräkning av föreningens utbetalningar år 1	7-8
I. Beräkning av föreningens inbetalningar år 1	9
J. Nyckeltal	9
K. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	10
L. Ekonomisk prognos	11
M. Känslighetsanalys	12
N. Styrelsen Brf Rosenapeln	12

Signaturcertifikat Brf Rosenapeln

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rosenapeln, Varbergs kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2020-11-25. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Uppförandet av 30 lägenheter i tre flerbostadshus med underliggande källare med 12 garage samt en gemensamhetslokal och en övernattningslägenhet har påbörjats på fastigheten Varberg Rosenapeln 1. Fastigheten innehas med äganderätt. Bygglov har beslutats av byggnadsnämnden 2021-04-27.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas påbörjas januari 2023 och avslutas senast vid inflyttning. Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt i maj 2023.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (december 2022).

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Derome Hus AB org.nr 556250-9223, har tecknats totalentreprenadkontrakt daterat 2022-02-04. Senast 2 månader efter godkänd slutbesiktning förvärvar Derome Hus AB eventuella osålda lägenheter.

Föreningen har erbjudits långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Bostadsrättsföreningen har genom ett så kallat bolagsförvärv förvärvat fastigheten Varberg Rosenapeln 1, genom att köpa aktierna i bolaget Grankvisten Fast 2 AB org.nr 559346-4455. Bolaget har förvärvats från Grankvisten AB org.nr 559336-5033. Fastigheten har genom transportköp överförts till bostadsrättsföreningen direkt efter förvärvet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten med lagfart. I och med transaktionen uppstår en latent skatteskuld som endast realiserar vid en eventuell likvidering av föreningen och försäljning av fastigheten. Övervärdet på fastigheten är beräknad till 17.517.750 SEK och den latent skatteskulden beräknas till 3.608.657 SEK vid dagens skattesats 20,6%.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är ca 45.310.000 SEK.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Adress:	Vallinsvägen 34A-C, 432 37 Varberg
Fastighetsbeteckning:	Rosenapeln 1, Varbergs kommun
Tomt areal:	3145 m ²
Boarea:	2130 m ² (boarean för varje lägenhet är avrundad ned till hela m ²)
Antal bostadslägenheter:	30 st
Byggnadsår:	2023

Byggnadernas utformning

Tre flerbostadshus om fyra plan med ett entréplan i suterräng. Respektive hus innehåller 10 bostadslägenheter. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Lägenheterna är utrustade med antingen balkong, inglasad balkong eller terrass.

Utvändigt färdigställs fastigheten med gräs, planteringar, asfalt och plattläggning.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, fjärrvärme och el. Fastigheten kommer att anslutas till stadsnätet för fiber innehållande TV, telefoni och bredband. Mätare installeras för vatten, el och värme. Solcellsanläggning är placerad på taket av samtliga hus.

Gemensamma utrymmen

En gemensam miljöstation med möjlighet till källsortering placeras på entréplan i hus B. En övernattningslägenhet färdigställs i hus A och i hus C finns en gemensamhetslokal.

Parkering

I källarplan finns fyra garage i respektive huskropp med parkeringsplats för en personbil i varje garage, totalt finns 12 garageplatser. På fastigheten finns även 22 utvändiga parkeringsplatser samt två handikappanpassade parkeringar. Parkeringsplatserna hyrs ut med hyresavtal. Kostnad för parkeringsplats ingår inte i lägenhetens årsavgift enligt lägenhetsförteckning i denna ekonomiska plan, utan debiteras separat. Vid överlåtelse av bostadsrätten återgår parkeringsplatsen till föreningen.

Möjlighet till cykelparkering finns i entréplan i respektive hus.

Förråd

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i entréplan, utöver detta har bostadsrättsföreningen tre gemensamma förråd för barnvagn- och rullstolsförråd samt ett städförråd.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

Hus

Markplanering	Gräs, planteringar, asfalt samt plattläggning.
Grund	Betong.
Ytterväggar	Brandimpregnerad panel.
Yttertak	Takpapp.
Mellanbjälklag	Betong.
Lägenhetsskiljande innervägg	Betong.
Innervägg	Gips, träregelstomme.
Innertak	Vitmålad gipsplank.
Fönster o fönsterdörrar	3-glas energifönster, utsida i aluminium, vitmålad insida av trä.
Utvändig plåt	Takavvattning, fönsterbleck samt övrig erforderlig plåt.
Innerdörrar	Målad vit från fabrik.
Karmar	Målad vit från fabrik.
Innerdörrsfoder	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Golvsockel	Målad vit från fabrik, synlig spikning.
Fönsterbänkar	Målad vit från fabrik.
Fönstersmyg	Målad vit från fabrik.
Hiss	Finns i trapphus.

Teknik

Ventilation	Från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX).
Uppvärmning	Fjärrvärme, FTX värmer upp lägenheter via tilluft. Vattenradiatorer i källarplan, på översta plan som spetsvärme.
El-central/ Multimedia	El-central med automatsäkringar och jordfelsbrytare och multimedia-central placerad i teknikskåp.

Källare

Ytterväggar	Isolering, betong.
Innervägg	Betong.
Bjälklag	Betong.
Innervägg förråd	Nätväggar.

Gemensamt

Anslutningar	Byggnaderna kommer att anslutas till kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp, el och fiber.
Mätare	Vattenmätare, elmätare, värmemätare.
Solceller	En solcellsanläggning finns placerade på taket på samtliga hus.
Elbilsladdning	6 laddboxar.

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

D. RUMSBESKRIVNING

Kortfattad rumsbeskrivning¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall/passage:	Klinker (del av yta) Parkett	Målade	Målad gips
Vardagsrum:	Parkett	Målade	Målad gips
Kök:	Parkett	Målade	Målad gips
Sovrum:	Parkett	Målade	Målad gips
Klädkammare:	Härdat ekgol	Målade	Målad gips
Wc/tvätt:	Klinker	Kakel	Målad gips
Balkong/terrass/ Inglasad terrass:	Betong obehandlad alt. klinker enl. ritning	Panel	Betong

¹Förteckning över standardinredning i bland annat kök och badrum finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse.

E. FÖRSÄKRINGAR OCH GARANTIER

Fastigheten är under entreprenadtiden försäkrad genom Derome Hus AB:s entreprenadförsäkring. Vid slutbesiktning kommer föreningens fastighet att vara fullvärdesförsäkrad. I försäkringen kommer styrelseansvarsförsäkring att ingå.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen kommer att lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

F. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet, aktier i aktiebolag, SEK	22.227.750
Kostnad för entreprenaden inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	87.850.000
Föreningens kassareserv, SEK	<u>50.000</u>
Summa anskaffningskostnad, SEK	110.127.750

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms år 2023 till ca 57.510.000 SEK, varav mark ca 10.073.000 SEK och ca 47.000.000 SEK bostäder samt 437.000 SEK garage (lokal).

G. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	88.550.000
Långfristig belåning, SEK	20.880.000
Beräknad återbetald investeringsmoms avseende garage ¹	697.750
Summa finansiering, SEK	110.127.750

¹Den ekonomiska planen förutsätter att det kommer att bedrivas momspliktig verksamhet under minst 10 år i garagen, krav för att erhålla investeringsmoms på byggnation av garagen. Om slutlig investeringsmoms avviker från beräknad skall differensen justeras mot entreprenadbeloppet enligt punkt F.

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2023.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
Handelsbanken	20.880.000	3 mån- 4 år	4,25	Nej	ca 887.400	105.0000

1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 20.880.000 SEK.

2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt.

Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider.

Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.

3) Lånet är beräknat med en amorteringsplan på 60 år enligt en amorteringstrappa. Amortering år 1 beräknas till 105.000 SEK/år och år 16 till 234.000 SEK/år.

Finansiella utbetalningar

Räntor	887.000
Amortering	105.000
	992.000

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾	128.000
	128.000

Driftskostnader inkl. moms i förekommande fall

Sophämtning	63.000
Källsortering	20.000
Fjärrvärme ⁵⁾	174.000
Fastighetsel och hushållsel ⁵⁾	149.000
Vatten och avlopp ⁵⁾	117.000

Insamling mätdata	11.000
Filterbyten FTX	21.000
Hiss	22.000
Serviceavtal	8.000
Fiber (grundavgift) ⁶⁾	15.000
Arvode till styrelse	32.000
Arvode till revisor	22.000
Ekonomisk förvaltning	87.000
Försäkringar	30.000
Fastighetsskötsel, drift och felanmälan (inkl. snöröjning/sandning)	159.000
Elbilsladdboxar	3.000
Driftskostnader övernattningslägenhet och gemensamhetslokalen	15.000
Bokningssystem till övernattningslägenhet och gemensamhetslokalen	6.000
Övrigt	<u>9.000</u>
Summa driftskostnader	963.000
Fastighetsavgift ⁷⁾	0
Fastighetsskatt garagen ⁷⁾	7.200
Summa beräknade utbetalningar år 1, SEK⁸⁾	2.090.200

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar, vilket motsvarar minst 40 SEK/m² lägenhetsarea. I ekonomisk plan sker avsättning med 60 SEK/m² lägenhetsarea.

5) Föreningen har abonnemang för hushållsel och vatten. Fast kostnad samt förbrukning och uppvärmning av vatten är schablonberäknad, mätare finns i föreningens teknikrum. Avräkning sker mot verklig förbrukning.

6) Bostadsrättshavarna har egna abonnemang för tv, bredband och telefoni. Månadskostnaden för tv, bredband och telefoni uppskattas till ca 500 SEK/månad. I månadsavgiften ingår en grundavgift för fiber.

7) Fastighetsskatten avser garagen. Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret ingår i kontraktssumman. Beräknad fastighetsavgift bostäder och fastighetsskatt garagen år 16 är ca 70.000 SEK.

8) Det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötsel) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong/terrass.

I. BERÄKNING AV FÖRENINGENS INBETALNINGAR ÅR 1

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

Föreningens kostnad för bostadsrättshavarnas förbrukning av varmvatten och hushållsel skall täckas av årsavgifter som fördelas efter förbrukning.

Intäkter inkl. moms i förekommande fall

Årsavgifter lägenhet	1.608.150
Årsavgifter varmvatten ¹⁾	81.000
Årsavgifter hushållsel ¹⁾	142.500
Hysesintäkter garage- och utvändiga p-platser exkl. moms ²⁾	92.000
Hysesintäkter övernattningslägenhet	15.000
Räntegaranti ³⁾	<u>156.600</u>
Summa beräknade inbetalningar år 1, SEK	2.095.250

1) Årsavgifter för varmvatten och hushållsel är schablonberäknat och avräkning sker mot verklig förbrukning.

2) Hysesintäkter garage- och utvändiga p-platser består av totalt 30 platser som hyrs ut. Hyra utgår med 600 SEK/garageplats/månad inkl. moms (480 SEK exkl. moms). Av föreningens 22 utvändiga p-platser beräknas 18 platser hyras ut, resterande platser nyttjas som besöksparkeringar. Hyra utgår med 100 SEK/p-plats/månad inkl. moms (80 SEK/p-plats/månad exkl. moms). Föreningen har totalt 6 laddboxar för elbil som hyrs ut till bostadsrätthavarna, hyra laddbox utgår med 150 SEK/laddbox/månad inkl. moms (120 SEK/laddbox/månad exkl. moms), kostnad för elström vid laddning tillkommer.

3) Föreningen har en räntegaranti utställd av Grankvisten AB org.nr 559336-5033, som innebär att man ersätts med kostnaden för den del av räntan på föreningens lån som överstiger 3,50%, under 3 år efter färdigställande/inflyttning. År 1 beräknas den uppgå till ca 156.600 SEK.

J. NYCKELTAL (SEK)

Per m² (BOA och LOA) i genomsnitt

Anskaffningskostnad	51.703
Belåning, år 1	9.803
Insats och upplåtelseavgift	41.573
Driftskostnad, år 1	452
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	687
Årsavgift lägenhet, år 1	755
Årsavgift lägenhet, varmvatten och hushållsel, år 1	860
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	142

K. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESPEKTIVE LÄGENHET

Boarean är avrundad ned till hela m².

Lägenhet						Insats SEK	Upplåtelse- avgift SEK	Pris SEK	Årsavgift Lägenhet		Årsavgift Varmvatten & Hushållsel	
Lgh nr	Plan	Rum rok	Boarea ca m ²	Utrymme1) Andelstal %	SEK				SEK	SEK	SEK/år	SEK/mån
A1101	1	2	54	B	2,5587	1 911 600	128 400	2 040 000	41 148	3 429	5 719	477
A1102	1	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	223 000	2 850 000	56 546	4 712	7 859	655
A1103	1	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	423 000	3 050 000	56 546	4 712	7 859	655
A1104	1	2	54	B	2,5587	1 911 600	328 400	2 240 000	41 148	3 429	5 719	477
A1201	2	2	54	B	2,5587	1 911 600	238 400	2 150 000	41 148	3 429	5 719	477
A1202	2	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	323 000	2 950 000	56 546	4 712	7 859	655
A1203	2	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	513 000	3 140 000	56 546	4 712	7 859	655
A1204	2	2	54	B	2,5587	1 911 600	428 400	2 340 000	41 148	3 429	5 719	477
A1301	3	3	85	IT, T	3,9820	2 975 000	615 000	3 590 000	64 037	5 336	8 900	742
A1302	3	4	113	IT, T, T	5,0517	3 774 200	875 800	4 650 000	81 239	6 770	11 291	941
B1101	1	2	54	B	2,5587	1 911 600	78 400	1 990 000	41 148	3 429	5 719	477
B1102	1	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	263 000	2 890 000	56 546	4 712	7 859	655
B1103	1	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	463 000	3 090 000	56 546	4 712	7 859	655
B1104	1	2	54	B	2,5587	1 911 600	278 400	2 190 000	41 148	3 429	5 719	477
B1201	2	2	54	B	2,5587	1 911 600	238 400	2 150 000	41 148	3 429	5 719	477
B1202	2	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	393 000	3 020 000	56 546	4 712	7 859	655
B1203	2	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	593 000	3 220 000	56 546	4 712	7 859	655
B1204	2	2	54	B	2,5587	1 911 600	428 400	2 340 000	41 148	3 429	5 719	477
B1301	3	3	85	IT, T	3,9820	2 975 000	665 000	3 640 000	64 037	5 336	8 900	742
B1302	3	4	113	IT, T, T	5,0517	3 774 200	915 800	4 690 000	81 239	6 770	11 291	941
C1101	1	2	54	B	2,5587	1 911 600	198 400	2 110 000	41 148	3 429	5 719	477
C1102	1	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	363 000	2 990 000	56 546	4 712	7 859	655
C1103	1	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	563 000	3 190 000	56 546	4 712	7 859	655
C1104	1	2	54	B	2,5587	1 911 600	408 400	2 320 000	41 148	3 429	5 719	477
C1201	2	2	54	B	2,5587	1 911 600	338 400	2 250 000	41 148	3 429	5 719	477
C1202	2	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	513 000	3 140 000	56 546	4 712	7 859	655
C1203	2	3	74	IT, T	3,5162	2 627 000	683 000	3 310 000	56 546	4 712	7 859	655
C1204	2	2	54	B	2,5587	1 911 600	538 400	2 450 000	41 148	3 429	5 719	477
C1301	3	3	85	IT, T	3,9820	2 975 000	765 000	3 740 000	64 037	5 336	8 900	742
C1302	3	4	113	IT, T, T	5,0517	3 774 200	1 055 800	4 830 000	81 239	6 770	11 291	941
Differens					0,0001				2			
			2130		100	74 710 800	13 839 200	88 550 000	1 608 150		223 500	

1) B=Balkong, IT=Inglasad terrass, T=Terrass

Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i entréplan.

L. EKONOMISK PROGNOSS

Beloppen presenteras i Tkr, beloppen avrundas till hela tusental.

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Tkr									
Årsavgifter lägenheter ¹		1 608	1 664	1 722	1 782	1 818	1 855	2 048	2 261
Årsavgifter vatten och hushållsel ²		223	227	232	237	241	246	272	300
Hysesintäkt bilplatser ²		92	92	95	98	102	104	114	126
Hysesintäkter övernattninglägenhet ²		15	15	15	15	16	16	18	20
Räntegaranti		157	156	156	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar		2 095	2 154	2 220	2 132	2 177	2 221	2 452	2 707
Räntor		- 887	- 883	- 879	- 875	- 870	- 866	- 834	- 793
Amortering		- 105	- 104	- 104	- 103	- 103	- 153	- 197	- 234
Fastighets skatt, Fastighetsavgift ^{3,4}		- 7	- 7	- 7	- 8	- 8	- 8	- 9	- 70
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll)		- 963	- 982	- 1 002	- 1 023	- 1 043	- 1 064	- 1 174	- 1 296
Avsättningar									
Avsättning för underhåll ⁴		- 128	- 131	- 133	- 136	- 139	- 142	- 156	- 173
Ack. Avsättning för underhåll		128	259	392	528	667	809	1 559	2 389
Summa utbetalningar		- 2 090	- 2 107	- 2 125	- 2 145	- 2 163	- 2 233	- 2 370	- 2 566
Kassaflöde⁵	IB 50	5	47	95	- 13	14	- 12	82	141
Ack. Kassaflöde		55	102	197	184	198	186	500	1 296
Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁶		- 1 335	- 1 335	- 1 335	- 1 335	- 1 335	- 1 335	- 1 335	- 1 335
Bokföringsmässigt resultat		- 1 097	- 1 053	- 1 003	- 1 109	- 1 079	- 1 052	- 900	- 787
Ack. Bokföringsmässigt resultat		-1097	-2150	-3153	-4262	-5341	-6393	-11205	-15252
Årsavgift lägenheter	SEK/m ²	860	888	918	948	967	987	1089	1203
Ränta	%	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
Höjning av årsavgift lägenhet	%	0,00	3,50	3,50	3,50	2,00	2,00	2,00	2,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

¹ Höjning av årsavgift lägenhet år 2-4 med 3,50% och år 5-16 med 2,00% .

² Höjning av årsavgift avseende varmvatten, hushållsel, bilplatser och övernattninglägenhet med 2,00% per år.

³ Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

⁴ Kostnadsutvecklingen förutsätts följa Riksbankens mål om en inflation på 2%.

⁵ Föreningen erhåller en kassa om 50.000 SEK vid föreningens start.

⁶ Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

I ekonomisk plan tillämpas komponentavskrivning, avskrivningsunderlag är byggnadens anskaffningsvärde. Olika komponenter har olika avskrivningstid, längsta avskrivningstid är 120 år. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

M. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift lägenhet samt årsavgift varmvatten & hushållsel Belopp i SEK/m ² /år i genomsnitt									
Antagen inflationsnivå och									
Antagen räntenivå		860	888	918	948	967	987	1089	1203
Antagen räntenivå + 1%		958	986	1015	1045	1063	1082	1181	1290
Antagen räntenivå + 2%		1056	1084	1112	1142	1160	1178	1274	1378
Antagen räntenivå - 1%		762	791	821	852	871	891	997	1115
Antagen räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%		860	894	928	965	990	1015	1154	1317
Antagen inflationsnivå + 2%		860	899	939	981	1012	1045	1224	1447
Antagen inflationsnivå - 1 %		860	883	907	933	946	959	1031	1104

Ränte- och inflationsantaganden;

Kostnadsränta;	4,25%
Intäktsränta;	0,00%
Inflation;	2,00%

N. STYRELSEN BRF ROSENAPELN

Kent Anving, ordförande
Frida Dragstedt, ledamot
Patrik Henriksson, ledamot

Intyg Ekonomisk plan enligt Bostadsrättslagen 3 kap 2§

På uppdrag av föreningen har undertecknad granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Rosenapeln, 769639-3177, Varbergs kommun.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för mig. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför min bedömning är att den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder.

Kostnad för fastighetens förvärv avser beräknad kostnad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Digital underskrift

Monica Johnson

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer och omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga till intyg ekonomisk plan för Brf RosenapelN, 769639-3177

Till grund för granskning av den ekonomiska planen har följande uppgifter och handlingar förelegat:

- Registreringsbevis Brf RosenapelN, 2022-07-13
- Stadgar registrerade, 2020-11-25
- Fastighetsutdrag Varberg RosenapelN 1, 2022-10-20
- Köpeavtal aktier, Grankvisten AB / Brf RosenapelN, 2022-02-04
- Revers aktier, 2022-02-04
- Tilläggsavtal avseende aktier, 2022-12-19
- Köpeavtal fastighet, Derome Hus AB / Grankvisten Fast 2 AB, 2022-02-01
- Transportköp fastighet, 2022-02-07
- Totalentreprenadkontrakt, Derome Hus AB / Brf RosenapelN, 2022-02-04
- Försäkringsbevis Entreprenadförsäkring, If Skadeförsäkring AB, 2021-12-07
- Energiberäkning, WSP Sverige AB, 2022-01-28
- Beslut bygglov Varbergs kommun, 2021-04-27
- Beslut om startbesked, 2021-12-16
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2021-06-03
- Uppdaterade räntor och villkor Handelsbanken, 2022-12-02, 2022-12-09
- Garanti och utfästelse, 2022-12-12
- Underhållsplan, Nabo, 2021-10-13
- Driftkostnader sammanställning, 2022-09-30
- Beräkning av latent skatteskuld
- Beräkning investeringsmoms garage
- Taxeringsberäkning
- Amorteringsplan 60 år
- Ritningar, situationsplan samt videofilm från platsbesök

Intyg Ekonomisk plan

Undertecknad som, för det syftet som avses i 3 kap. 2§ bostadsrättslagen (1991:614), har granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Rosenapeln, organisationsnummer 769639-3177, lämnar härmed följande intyg.

Den ekonomiska planen innehåller de upplysningar som behövs för att föreningens verksamhet ska kunna bedömas. Bostadsrättsföreningen omfattar 30 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som för mig är kända. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som ekonomiskt hållbar.

Granskningen avser bedömning av en preliminär slutlig kostnad.

På grund av den företagna granskningen anser jag som ett allmänt omdöme att planen vilar på tillförlitliga grunder. Jag bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

Jag har inte ansett det nödvändigt för min bedömning av planen att besöka fastigheten.

Jag erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten

Petter Hallberg

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående bostadsrättsföreningars kostnadskalkyler och ekonomiska planer. Omfattas av ansvarsförsäkring.

Hallbergs Hus AB
Åkersrovägen 32 B, 749 44 Enköping

Bilaga till intyg Ekonomisk plan Brf Rosenapeln, org.nr 769639-3177

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

- Ritningar, 2021-12-10
- Köpeavtal fastighet Derome Hus AB / Grankvisten Fast 2 AB, 2022-02-01
- Köpeavtal aktier Grankvisten AB / Brf Rosenapeln, 2022-02-04
- Tilläggsavtal avseende aktier Grankvisten AB / Brf Rosenapeln, 2022-12-16
- Amorteringsplan, odaterad
- Garanti och utfästelse Derome Hus AB / Brf Rosenapeln, 2022-12-12
- Föreningens skattemässiga värde och latent skatteskuld, odaterad
- Specifikation driftskostnader, 2022-09-30
- Underlag investeringsmoms för garage, 2021-04-15
- Energiberäkning Hus A-C, 2022-01-28
- Ekonomisk prognos 1 - 16 år, 2022-10-10
- Entreprenadförsäkring IF, 2021-12-07
- Tidplan Rosenapeln, 2022-01-19
- Revers aktier, 2022-02-04
- Beslut om startbesked, 2021-12-16
- Beslut om bygglov Varbergs kommun, 2021-04-27
- Fastighetsutdrag Rosenapeln 1, 2022-10-20
- Transportköp fastighet, Grankvisten Fast 2 AB / Brf Rosenapeln, 2022-02-07
- Finansieringsoffert Handelsbanken, 2021-06-03
- Brev Handelsbanken uppdaterade villkor räntor, 2022-12-12, 2022-12-02
- Registreringsbevis för Brf Rosenapeln, 2022-07-13
- Stadgar för Brf Rosenapeln, 2020-11-12
- Beräkning av taxeringsvärde, odaterad
- Underhållsplan Brf Rosenapeln, 2021-10-13
- Totalentreprenadkontrakt Brf Rosenapeln / Derome Hus AB, 2022-02-04

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Ekonomisk plan, Rosenapeln

Unikt dokument-id:

e402bc75-140f-4056-82d1-63dc395eb1be

Dokumentets fingeravtryck:

1759f3d4c8a282284614178221e2c3c67d0305179ede93786c8cdcf278cc1be94aa0c04bd35f552f85ea3
61874ee67476d522e1798d0a5730d9552c166f4846

Undertecknare

 <p>Frida Dragstedt E-post: frida.dragstedt@derome.se Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 90.129.199.102 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: FRIDA DRAGSTEDT (19820303****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-12-28 14:25:20 UTC</p> 
 <p>Kent Anving E-post: anving@telia.com Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 94.103.201.61 IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Kent Gunnar Morgan Anving (19441218****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-12-29 12:46:20 UTC</p> 
 <p>Patrik Henriksson E-post: patrik@ekonomitjenst.se Enhet: Samsung Browser 19.0 on Android 12 Samsung GALAXY Note 10+ (phablet) IP nummer: 81.225.19.111 IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Jan Erik Patrik Henriksson (19641213****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-12-30 15:53:23 UTC</p> 
 <p>Monica Johnson Intygsgivare Agidel konsult AB E-post: mj@agidel.se Enhet: Safari 15.6.1 on Mac 10.15.6 Unknown (desktop) IP nummer: 98.128.181.229 IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: MONICA JOHNSON (19580724****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-12-30 16:28:06 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare



Petter Hallberg

Intygsgivare

Hallbergs Hus AB

E-post: ph@hallbergshus.se

Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.54 on Windows 10
Unknown (desktop)

IP nummer: 213.64.151.118

IP Plats: Enköping, Uppsala County, Sweden

Undertecknad med BankID: PETTER
HALLBERG (19780307****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-01-02 08:57:48 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-01-02 08:57:48 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-01-02 08:57:48 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.64.151.118 - IP Plats: Enköping, Uppsala County, Sweden

2023-01-02 08:57:42 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 213.64.151.118 - IP Plats: Enköping, Uppsala County, Sweden

2022-12-30 17:14:24 UTC

Dokumentet lästes igenom av Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.234.100.111 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-30 17:12:50 UTC

Dokumentet öppnades av Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.234.100.111 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-30 16:28:08 UTC

Dokumentet skickades till Petter Hallberg (ph@hallbergshus.se)
Enhet: ()

2022-12-30 16:28:06 UTC

Dokumentet signerades av Monica Johnson (mj@agidel.se)
Enhet: Safari 15.6.1 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)
IP nummer: 98.128.181.229 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-12-30 16:28:00 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Monica Johnson (mj@agidel.se)
Enhet: Safari 15.6.1 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)
IP nummer: 98.128.181.229 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-12-30 16:26:53 UTC

Dokumentet öppnades av Monica Johnson (mj@agidel.se)
Enhet: Safari 15.6.1 on Mac 10.15.6 Unknown (dator)
IP nummer: 98.128.181.229 - IP Plats: Lund, Skåne County, Sweden

2022-12-30 15:53:26 UTC

Dokumentet skickades till Monica Johnson (mj@agidel.se)
Enhet: ()

2022-12-30 15:53:23 UTC

Dokumentet signerades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Samsung Browser 19.0 on Android 12 Samsung GALAXY Note 10+ (phablet)
IP nummer: 81.225.19.111 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-30 15:53:18 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Samsung Browser 19.0 on Android 12 Samsung GALAXY Note 10+ (phablet)
IP nummer: 81.225.19.111 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-30 15:52:50 UTC

Dokumentet lästes igenom av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Samsung Browser 19.0 on Android 12 Samsung GALAXY Note 10+ (phablet)
IP nummer: 81.225.19.111 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden



2022-12-30 15:49:53 UTC Dokumentet öppnades av Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Samsung Browser 19.0 on Android 12 Samsung GALAXY Note 10+ (phablet)
IP nummer: 81.225.19.111 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-29 12:46:20 UTC Dokumentet signerades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-29 12:46:14 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-29 12:25:11 UTC Dokumentet lästes igenom av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Chrome 108.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-29 12:24:08 UTC Dokumentet öppnades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Mobile Safari 16.0 on iOS 16.0.3 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland County, Sweden

2022-12-28 14:25:20 UTC Dokumentet signerades av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.129.199.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-28 14:25:14 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.129.199.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-28 14:24:26 UTC Dokumentet lästes igenom av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.129.199.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-28 13:39:17 UTC Dokumentet öppnades av Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Mobile Safari 15.6.1 on iOS 15.6.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 90.129.199.102 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-12-28 11:46:39 UTC Dokumentet skickades till Patrik Henriksson (patrik@ekonomitjenst.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 95.205.78.229 - IP Plats: Trangsund, Stockholm County, Sweden

2022-12-28 11:46:37 UTC Dokumentet skickades till Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 95.205.78.229 - IP Plats: Trangsund, Stockholm County, Sweden

2022-12-28 11:46:35 UTC Dokumentet skickades till Frida Dragstedt (frida.dragstedt@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 95.205.78.229 - IP Plats: Trangsund, Stockholm County, Sweden

2022-12-28 11:46:32 UTC Dokumentet förseglades av Helena Stuesson (helena.stuesson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 95.205.78.229 - IP Plats: Trangsund, Stockholm County, Sweden



2022-12-28 11:42:15 UTC

Dokumentet skapades av Helena Stuesson (helena.stuesson@derome.se)
Enhet: Microsoft Edge 108.0.1462.54 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 95.205.78.229 - IP Plats: Trangsund, Stockholm County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.