

Ekonomisk plan

För Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna



Fasader. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

Inneliggande Ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

Innehåll

1. Allmänt.....	2
2. Beskrivning av fastigheten	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.	15
12. Särskilda förhållanden.....	16

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna med org. nr. 769640-0618 registrerades 2021-06-07.

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 fastigheten Funäsdalen 8:354 i Härjedalens kommun. Fastigheten har införskaffats genom förvärv av Röstberget Exploatering AB, 559324-6076, innehållande fastigheten. Fastigheten har sedan överförts till bostadsrättsföreningen. Aktiebolaget har likviderats.

Föreningen uppför byggnaderna i egen regi genom att ha tecknat totalentreprenad. Bygglov är sökt och beviljat. Byggnationerna är pågående i ett slutskede.

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 fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Beräknat skattemässigt värde på fastigheten vid tillträdet beräknas vara ca 66 750 000 kr.

De sammanlagda kostnaderna för införskaffande av fastigheten, inklusive köpet av bolaget, beräknas att uppgå till 126 770 000 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 efter förbrukning/schablon (eget abonnemang för hushållsel och schablon för värme) kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas till 228 kr/kvm/år (113 kWh/kvm/år) för 96 kvm, 236 kr/kvm/år (115 kWh/kvm/år) för 85 kvm, 244 kr/kvm/år (117 kWh/kvm/år) för 75 kvm, 275 kr/kvm/år (125 kWh/kvm/år) för 53 kvm och 323 kr/kvm/år (136 kWh/kvm/år) för 35 kvm. Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 80 öre/kWh exklusive moms. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.

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.

Inflyttning sker efter att slutbevis föreligger. Inflyttning och upplåtelser kommer att ske etappvis. Beräknad tidpunkt för upplåtelser är kvartal 4 2022 samt beräknad tidpunkt för tillträden i etapp 1 är kvartal 1 2023, etapp 2 kvartal 2 2023 och etapp 3 kvartal 3 2023.

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

2. Beskrivning av fastigheten

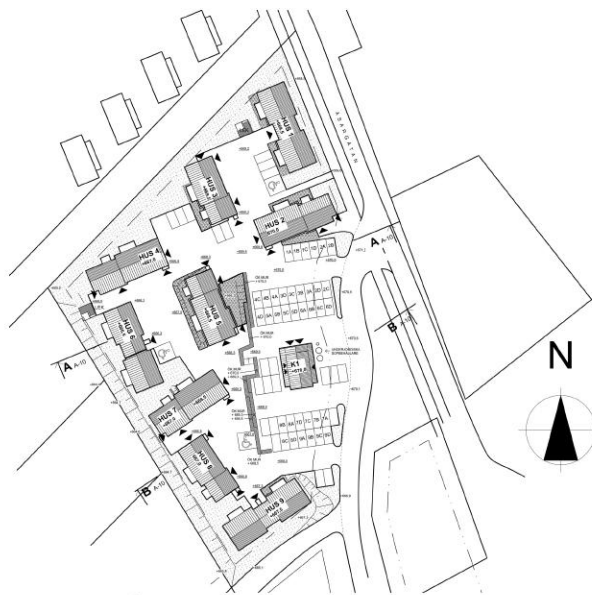
Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning	Funäsdalen 8:354
Adress	Salmons väg 4A-L, 6A-L samt 8A-L
Kommun	Härjedalens kommun
Tomt	9 020 kvm
Byggnader	Lägenhetsyta BOA ca: 2 430 kvm
Allmänt	Fastigheten är belägen på Röstberget i Funäsdalen, Härjedalens kommun, och kommer att bestå av 36 st lägenheter i 9 st lägenhetshus. Lägenheternas storlek uppgår till 35 m ² , 53 m ² , 75 m ² , 85 m ² och 96 m ² (BOA) och består av lägenheter med 2-5 RoK.
Planförhållanden	Gällande planbestämmelser som vunnit laga kraft 2007-04-20 gällande Funäsdalen 8:112, 70:7 m fl, akt 2361-P07/41.
Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter och servitut	Gång- och cykelväg, officialservitut, 2361-2021/122.1
Pantbrev	Fastigheten kommer att vara belastad med pantbrev om totalt 21 870 000 kr som säkerhet för föreningens lån.
Taxeringsvärde byggnad	Beräknat 2022, 38 000 000:- (beräknat för hyreshus)
Taxeringsvärde mark	Beräknat 2021, 4 160 000:- (beräknat för hyreshus)

Fastighetsuppgifter

Kortfattad byggnadsbeskrivning bostadshus

Grund	Isolerad betongplatta på mark
Stomme	Trä och betong
Fasader	Ytterväggar beklädda i träpanel
Tak	Takstomme av trä, takbeklädning av plåt samt delvis torv.
Fönster	Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster.
Uppvärmning och ventilation	Värme distribueras via kulvert från bergvärmearläggning, vattenburen golvvärme med rumstermostater. Ventilationssystem med värmeåtervinning och balanserad till- och frånluft. Spisfläkt ansluts direkt till IM-kanal.
Parkeringar	Varje lägenhet kommer att ha tillgång till parkeringsplats med motorvärmare och laddare för elbil. Därtill ett antal besöksparkeringar.



Situationsplan - preliminär

Allmän och teknisk beskrivning av lägenheterna

(Reservation för märken och modeller som vid tillfället för byggnationerna t.ex. kan vara tillfälligt slut, byts då ut mot liknande i utseende och kvalitet.)

Grundläggning

Platta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering, grundbalkar.

Ytterväggar

Ytterväggar har uppbyggnad enligt följande, räknat från utsida till insida:

22x145 mm träpanel, 28 mm luftspalt, vindduk, väggstomme av träreglar 45x220 mm, mellanliggande isolering i regelstomme 220 mm mineralull, åldersbeständig ångspärr, korsregling av 45x45 mm, mellanliggande isolering i korsregling 45 mm mineralull, spånskiva 12 mm, invändig beklädnad av gipsskiva 13 mm och i vissa väggar bekläds invändigt med 13 mm träpanel

Innerväggar

Innerväggar: Stomme av 45x70 mm alternativt 45x95/ 45x120 mm där det krävs av installationsskäl.

Regelstommar bekläds med spånskiva 12 mm och gipsskiva 13 mm.

Vissa väggar har kakel som beklädnad och vissa vägar bekläds med träpanel eller målad gips

Plåt/vattenavrinning

Hängrännor och stuprör, fönsterbleck, vindskiveplåtar, tröskelbleck.

Lägenhetsskiljande väggar

Gipsskivor, 95 mm mineralullsisolering, 45x95 mm regelstomme, luftspalt 30 mm, 45x95 mm regelstomme, 95 mm mineralullsisolering, beklädnad med gipsskivor.

Mellanbjälklag

Mellanbjälklaget utgörs av ett kassettbjälklag av betong, undersidan bekläds med gipsskivor och ovasidan spacklas, golvvärme spacklas in, ovanpå spackel läggs flytande trägolv alternativt granitkeramik i fix.

Yttertak

Klickfals, underlagspapp, 22 mm råspont, takstolar av trä. Isolering 500 mm med ångspärr. Invändig beklädnad av gipsskivor.

Väggbeklädnader

I badrum/ duschrum är väggbeklädnaden kakel. I små toaletter är väggbeklädnaden träpanel.

I entré/ hall är väggbeklädnaden träpanel. I passage från entré till övriga rum är väggbeklädnaden träpanel. I sovrum, vardagsrum och kök är väggbeklädnaden träpanel på vissa väggar och målad gipsskiva på vissa väggar. I kallförråd utanför entrén till lägenheten bekläds väggar och tak med minneritskivor.

Lister

Golvlist: Släta furulister, grå bets, 12x95 mm

Foder: Släta furufoder, grå bets, 12x69 mm

Täcklister: släta, 8x21 mm eller 8x31 mm, grå bets

Inredning

Kök: Ballingslöv slät lucka, kulör NCS 4500-N, glans 35 (mörkgrå)

Panelinklädnad ovan överskåp, grå lika som fondväggar av panel.

Bänkskiva: Ballingslöv standardlaminat

Badrum: Tvättställskommod vit, Ballingslöv. Duschväggar av frostat glas. Elektrisk handdukstork i badrum, ej handdukstork i mindre badrum/toalett, kroklistor och toalettpappershållare.

Bastu: bastuaggregat, helglasad dörr.

Elbeskrivning

I hall och badrum installeras spotlights i form av LED-belysning. Strömbrytare, spotlights och elkontakter i vitt utförande. Vid montage av spotlights installeras dimmer. Spotlights installeras i kökets skåpstommar som bänkbelysning. Uttag för TV i vardagsrum och i det största sovrummet. Fasadbelysning installeras vid entré och balkong/uteplats. El-uttag vid balkong/uteplats. Solpaneler installeras på komplementbyggnad.

Uppvärmning, ventilation

Värme distribueras via kulvert från bergvärmeanläggning, vattenburen golvvärme med rumstermostater. Ventilationssystem med värmeåtervinning och balanserad till- och frånluft. Spisfläkt ansluts direkt till IM kanal.

Fönster

Öppningsbara eller fasta 3-glasfönster, öppningsbart fönster i alla sovrum. Kulören på fönster är guldockra på utsidan och mörkgrå på insidan, fönsterbänkar limfog 30 mm grå bets, fönstersmyg grå bets, limfog.

Dörrar

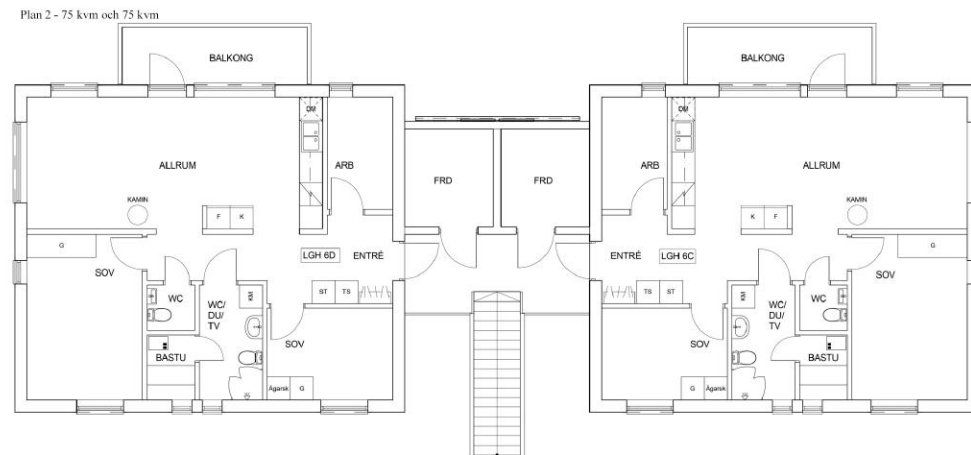
Entrédörr: Ljusinsläpp i entrédörr, kulör guldockra, sparkplåt på utsida.
Innerrörrar: Spegeldörrar av trä, målade i kulör mörkgrå.
Helglasade bastudörrar.

Badrum

Väggar bekläds med kakel. Golven bekläds med granitkeramik. All granitkeramik och kakel sätts i rakt förband med mellangrå fog.

Utvändiga yttsikt

Gångar till respektive entré har slitlager av grus. Ytor vid entréer stensätts med marksten, grå.
Parkeringsplatser och övriga hårdgjorda ytor har slitlager av grus. Grönytor utgörs av grovplanerad naturmark där det sås med släntsådd/ ängssädd. (grönytor utan skötselkrav). Finplanering av mark utförs sommaren 2023.
Trätrall på balkong/uteplats. Fasadbeklädnad utförs av målad träpanel, 22x145 mm. Yttertak beklädes med klickfals och torv. Huvar för IM-kanal och avluftning i plast i samma kulör som tak. Skorstenar av plåt.

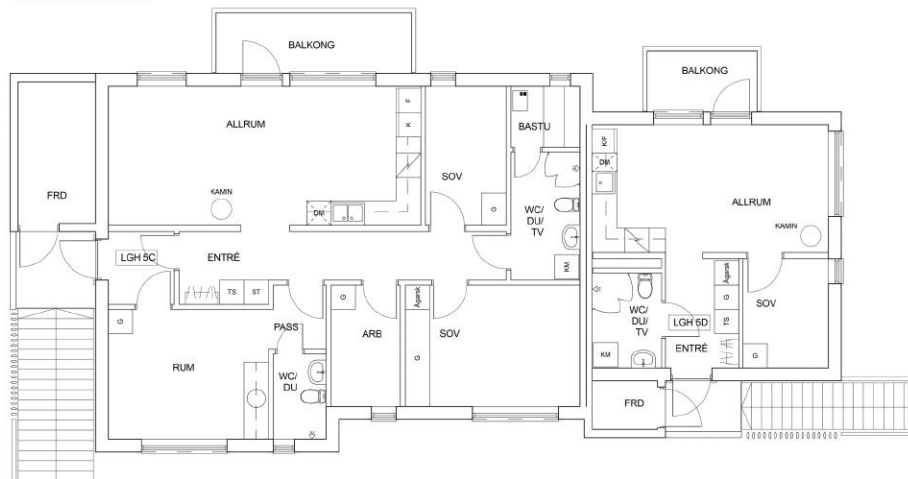


Plan 2 – 75 kvm och 75 kvm. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten. Braskamin är extra tillval och kan väljas på plan 2, dock ej på plan 1.



Plan 2 – 53 kvm och 85 kvm. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten. Braskamin är extra tillval och kan väljas på plan 2, dock ej på plan 1.

Plan 2 - 96 kvm och 35 kvm



Plan 2 – 96 kvm och 35 kvm. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten. Braskamin är extra tillval och kan väljas på plan 2, dock ej på plan 1.

Rumsbeskrivning

(Reservation för märken och modeller som vid tillfället för byggnationerna t.ex. kan vara tillfälligt slut, byts då ut mot liknande i utseende och kvalitet.)

Entré / Hall		
Golv	Granitkeramik	Dekora Nordica Cenere, 300x600 eller likv.
Väggar	Träpanel, slätspont	Betsad grå
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Inredning	Torkskåp	Vitt
Badrum		
Golv	Granitkeramik	Dekora Nordica Cenere 300x300, 150x150 i duschörna eller likvärdigt.
Väggar	Kakel	Vit 300x200 eller likvärdigt.
Tak	Vitmålat	Våtrumsfärg, vit
Inredning:	Toalett	Typ Ifö Sign WC-Stol 6860 eller likvärdigt
	Duschhörna	Duschvägg rak frostat glas
	Duschblandare	MORA MMIX T5+S5 160 c/c ej takdusch
	Tvättställsblandare	MORA MMIX B5
	Handdukstork	Somatherm Taserud CMB-400 eller likvärdig
	Handdukshängare	Kroklist
	Handfat med förvaring	Ballingslöv Mono 60 vit eller likvärdigt.
	Spegelskåp	Ballingslöv Mono 60 vit eller likvärdigt.
	Tvätt/torkmaskin kombinerad	Kombimaskin
Kök		
Golv	Trägolv	Bjelin 1-stav 11 mm ek natur eller likvärdigt.
Väggar	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Väggar	Träpanel, slätspont	Betsad grå
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Köksinredning:	Kökssnickerier från Ballingslöv	Kökslucka slät mörkgrå
	Bänkskiva	Ballingslöv standardlaminat
	Diskho	Underlimmad
	Köksblandare	MORA MMIX K5
	Kyl/Frys	Rostfritt utförande
	Spishäll, induktion	

	Ugn	Rostfritt utförande
	Mikro	Rostfritt utförande
	Diskmaskin	Rostfritt utförande
	Fläkt	Rostfritt utförande
	Stänkskydd	Granitkeramik, grå, 300x600, stående montering eller likvärdigt.
	Vardagsrum	
Golv	Trägolv	Bjelin 1-stav 11 mm natur ek eller likvärdigt.
Väggar	Träpanel, slätspont	Betsad grå
Väggar	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
	Sovrum	
Golv	Trägolv	Bjelin 1-stav 11 mm ek natur eller likvärdigt.
Väggar	Träpanel, slätspont	Betsad grå
Väggar	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Tak	Gipsskivor	Spacklad och målad yta, vit
Inredning	Garderober vita med mörkgrå dörr	Antal enligt ritning, försäljningsmaterial
Inredning	Skjutförsgarderob vita	Skjutförsgarderob med vita skjutförar, omfattning enligt ritning försäljningsmaterial.
	WC	
Golv/ Sockel	Granitkeramik	Dekora Nordica Cenere 300x300
Väggar	Träpanel slätspont	Betsad grå
Tak	Vitmålat	Våtrumfärg glans 20
Inredning:	Toalett	Typ Ifö Sign WC-Stol 6860 eller likvärdig
	Tvättställsblandare	MORA MMIX B5
	Handdukshängare	Kroklist
	Litet handfat	Handfat med förvaring
	Spegel med belysning	Spegel md tillhörande belysning
	Bastu	
Golv	Granitkeramik	Dekora Nordica Cenere 300x300, 150x150 runt golvbrunn
Väggar	Bastupanel av asp	Obehandlad
Tak	Bastupanel av asp	Obehandlad
Inredning	Bastulavar av asp	Obehandlad
	Belysning under lavar	
	Helglasad dörr till bastu	
	Bastuaggregat	Svart bastuaggregat

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Förvärvspris för föreningens fastighet inklusive köp av Röstberget Exploatering AB, samt beräknad entreprenadkostnad	126 639 350
Beräknad lagfart 1,5% ink. exp. avgift	76 650
Summa beräknad slutgiltig anskaffningskostnad	126 716 000
Förvaltningsfond	300 000
Likviditetsreserv	54 000
Summa att finansiera	126 770 000

I enlighet med överlåtelseavtalet av aktierna i Röstberget Exploatering AB kommer reduktion/tilläggsköpekilling på köpet av Röstberget Exploatering AB att utgå så att den slutliga totala anskaffningskostnaden uppgår till den beräknade anskaffningskostnad som redovisas i ekonomisk plan (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 upplåtelser att ske.

Föreningens slutliga anskaffningskostnad garanteras av exploatören.

4. Försäkring och konsumentskydd

Föreningen kommer att teckna bostadsrättsförsäkring innehållande fullvärdes byggnadsförsäkring, maskinförsäkring för byggnad, ohyra och husbock, fastighetsägaransvar, skadeståndsgaranti fastighet, värmekulvertförsäkring, rättsskydd fastighet och styrelseansvar. Försäkringen offererad av Länsförsäkringar Jämtland.

5. Finansieringsplan

Finansieringsplan	
Insatser	104 900 000
Lån	21 870 000
Summa	126 770 000
Amortering i % år 1	0,50%

För att säkra föreningens avgifter över tid och sprida riskerna på olika löptider har föreningens styrelse tecknat förtidsbindning på föreningens lån på 3 olika löptider. Lånet är bundet på 3 löptier uppdelat på 7 290 000 kr med villkorsändringsdag 2025-07-30 (ränta 1,85%), 7 290 000 kr med villkorsändringsdag 2027-07-30 (ränta 2,2%) samt 7 290 000 kr med villkorsändringsdag 2030-07-30 (ränta 2,70%). Beräkningarna i den ekonomiska planen grundar sig på förtidsbundna räntor i bank med en genomsnittsränta på 2,25%. Beräkningarna grundar sig på 0,5% amortering av lånebeloppet.

Löptiden för rörligt lån är 12 månader och för ev. 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 har ställts som säkerhet för föreningens lån på 21 870 000 kr.

Förändring av avgifterna vid ränteförändringar framgår av räntekänslighetsanalysen.

Föreningens insatser och avgifter för ej upplåtna lägenheter garanteras av exploatören.

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Sammanställning av föreningens bedömda årliga kostnader år 1.

Rubriker	År 1
Ränta på lånat belopp	492 075
Summa kapitalkostnader	492 075
Avskrivning enligt 47§ i föreningens stadgar	827 321
Avsättning till förvaltningsfond enligt 47§ i föreningens stadgar till dess att underhållsplan är upprättad	133 650
Summa avsättningar och avskrivningar	960 971
Försäkring	70 000
Vatten & Avlopp	210 000
Sopor och renhållning	90 000
Gemensam elförbrukning netto (värme och el lägenheter separat - solceller)	45 788
El - motorvärmare och laddning	57 326
Värme - debiteras separat	239 721
Kostnad hantering el parkeringar	14 064
Snöröjning/sandning parkeringar	150 000
Redovisningstjänster	60 000
Styrelse- kassörsarvoden	10 000
Övriga kostnader	54 500
Summa driftskostnader	1 001 398
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0
Bostäder skattebefriade 15 år	
Summa ränta/avskrivningar/avsättningar/drift	2 454 444
Beräknad skatt/avgift efter år 15 för bostäder i dagens penningvärde	54 684
Summa totalt efter år 15	2 509 128

Kostnaderna är bedömda utifrån gällande taxor, där sådana finns, samt utifrån offerter och bedömningar från liknande föreningar.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt utgår inte de första 15 åren från färdigställande. Beräknad fastighetsskatt/avgift år 16 beräknas till maxbeloppet på 1 519 kr/lägenhet i dagens penningvärde.

Föreningen beräknas ha kassör som sköter löpande betalningar och avstämning av aviseringar samt anlitar revisionsbyrå för bokslut och revision.

Kostnader för sotning tillkommer för lägenhetsinnehavare som har braskamin som tillval. Varje lägenhetsinnehavare betalar sotning separat.

Snöröjning av gångar och framför lägenheterna ansvarar lägenhetsinnehavarna själva för.

Varje lägenhet kommer att ha eget abonnemang för hushållsel. Kostnader för värme fördelas utifrån schablon, inkl. abonnemangskostnad för gemensam el.

Kalkylerad avskrivning för ekonomisk plan uppgår till 1,00% på beräknat byggnadsvärde (82 732 063 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. Se även föreningens stadgar §9 och §47.

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. Debitering av el och värme sker separat för respektive bostadsrättslägenhet.

Intäkter	År 1
Parkeringsintäkter inkl. fast avgift el	115 350
Förrådsintäkter	94 800
Intäkter värme	239 721
Intäkter el till parkeringar	44 621
Årsavgifter	1 132 632
Summa intäkter	1 627 123

36 parkeringsplatser med motorvärmare och laddstolpar debiteras med beräknat 284 kr/plats/månad i fast avgift samt rörlig avgift för förbrukad el.

Det har innan kalkylens upprättande tecknats avtal för samtliga parkeringsplatser och extra förråd.

8. Ekonomisk Prognos

<i>Ekonomisk prognos - LÖPANDE PENNINGVÄRDE</i>								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter</i>								
Nödvändiga årsavgifter	1 132 632	1 149 388	1 329 106	1 346 212	1 524 675	1 539 391	1 993 069	2 202 252
Värme, parkeringar, el och förråd	494 492	509 326	524 606	540 344	556 555	573 251	664 555	770 402
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	2 812	14 999	37 330
Summa intäkter	1 627 123	1 658 714	1 853 712	1 886 557	2 081 229	2 115 454	2 672 624	3 009 984
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	492 075	489 615	649 539	646 259	803 723	799 622	934 943	910 339
Avskrivning	827 321	827 321	827 321	827 321	827 321	827 321	827 321	827 321
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	1 001 398	1 031 440	1 062 384	1 094 255	1 127 083	1 160 895	1 345 796	1 560 146
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetskommunalsavgift	0	0	0	0	0	0	0	85 196
Summa kostnader	2 320 794	2 348 376	2 539 243	2 567 834	2 758 126	2 787 838	3 108 059	3 383 001
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	109 350	109 350	109 350	109 350	109 350	109 350	230 850	230 850
Avsättning förvaltningsfond	133 650	137 660	141 789	146 043	150 424	154 937	391 886	454 303
Akkumulerad avsättning till förvaltningsfond	433 650	571 310	713 099	859 142	1 009 566	1 164 503	2 770 288	4 913 281
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde efter amortering	24 300	28 310	32 439	36 693	41 074	45 587	161 036	223 453
Bokföringsmässigt resultat	-693 671	-689 661	-685 531	-681 278	-676 896	-672 384	-435 435	-373 017
Balanserat resultat bokföringen	-693 671	-1 383 332	-2 068 863	-2 750 141	-3 427 037	-4 099 421	-6 630 239	-8 623 849
Betalningsnetto	24 300	28 310	32 439	36 693	41 074	45 587	161 036	223 453
Akkumulerad kassa	378 300	406 610	439 049	475 742	516 816	562 403	1 499 938	2 488 681
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	21 870 000	21 760 650	21 651 300	21 541 950	21 432 600	21 323 250	20 776 500	20 229 750
Total BOA	2430	2430	2430	2430	2430	2430	2430	2430
Årsavgift/kvm	466	473	547	554	627	633	820	906
Låneränta	2,25%	2,25%	3,00%	3,00%	3,75%	3,75%	4,50%	4,50%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	133 650	137 660	141 789	146 043	150 424	154 937	391 886	454 303
Beräknad inflationstakt	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Ekonomisk prognos - FAST PENNINGVÄRDE								
År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Intäkter:</i>								
Nödvändiga årsavgifter	1 132 632	1 115 911	1 252 810	1 231 975	1 354 654	1 327 892	1 483 031	1 413 542
Värme, parkeringar, el och förråd	494 492	494 492	509 326	524 606	540 344	556 555	645 199	747 963
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	2 730	14 563	36 243
Summa intäkter	1 627 123	1 610 402	1 762 136	1 756 581	1 894 998	1 887 177	2 142 793	2 197 748
<i>Kapitalkostnader</i>								
Räntekostnad	492 075	475 354	612 253	591 418	714 097	689 761	695 685	584 312
Avskrivning	827 321	803 224	779 829	757 116	735 064	713 654	615 604	531 026
<i>Driftskostnader</i>								
Driftskostnader	1 001 398	1 001 398	1 001 398	1 001 398	1 001 398	1 001 398	1 001 398	1 001 398
<i>Övriga kostnader</i>								
Beräknad fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	54 684
Summa kostnader	2 320 794	2 279 976	2 393 480	2 349 932	2 450 559	2 404 813	2 312 688	2 171 420
<i>Amorteringar och avsättningar</i>								
Amortering	109 350	106 165	103 073	100 071	97 156	94 326	171 774	148 174
Avsättning förvaltningsfond	133 650	133 650	133 650	133 650	133 650	133 650	291 600	291 600
Ackumulerad avsättning till förvaltningsfond	433 650	554 669	672 164	786 236	896 986	1 004 511	2 061 354	3 153 648
<i>Diverse beräkningar</i>								
Resultat kassaflöde	24 300	27 485	30 577	33 579	36 494	39 324	119 826	143 426
Bokföringsmässigt resultat	-693 671	-669 574	-646 179	-623 466	-601 414	-580 004	-324 004	-239 426
Balanserat resultat bokföringen	-693 671	-1 343 041	-1 950 102	-2 516 768	-3 044 878	-3 536 196	-4 933 520	-5 535 320
Betalningsnetto	24 300	27 485	30 577	33 579	36 494	39 324	119 826	143 426
Ackumulerad kassa	378 300	394 767	413 846	435 371	459 184	485 134	1 116 095	1 597 390
<i>Diverse variabler</i>								
Låneskuld	21 870 000	211 268 45	20 408 427	19 713 936	19 042 588	18 393 623	15 459 667	12 984 707
Total BOA	2 430	2 430	2 430	2 430	2 430	2 430	2 430	2 430
Årsavgifter/kvm	466	459	516	507	557	546	610	582
Låneränta	2,25%	2,25%	3,00%	3,00%	3,75%	3,75%	4,50%	4,50%
Sparränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	1,00%	1,50%
Avskrivningsprocent	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Avsättning	133 650	133 650	133 650	133 650	133 650	133 650	291 600	291 600
Beräknad inflationstakt	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
(löpande penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflationsräntenivå enligt ekonomisk prognos	466	473	547	554	627	633	820	906
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	466	476	552	562	639	649	864	989
Förändring avgifter %	0%	1%	1%	1%	2%	2%	5%	9%
Beräknad inflationsnivå +2%	466	478	558	571	651	664	913	1 083
Förändring avgifter %	0%	1%	2%	3%	4%	5%	11%	19%
Beräknad inflationsnivå +3%	466	481	563	580	664	681	965	1 192
Förändring avgifter %	0%	2%	3%	5%	6%	7%	18%	32%
Beräknad inflationsnivå -1%	466	470	542	546	616	619	780	834
Förändring avgifter %	0%	-1%	-1%	-1%	-2%	-2%	-5%	-8%
Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:								
Beräknad räntenivå +1%	556	563	636	643	716	721	906	990
Förändring avgifter %	19%	19%	16%	16%	14%	14%	10%	9%
Beräknad räntenivå +2%	646	652	725	731	804	809	991	1 073
Förändring avgifter %	39%	38%	33%	32%	28%	28%	21%	18%
Beräknad räntenivå +3%	736	742	814	820	892	897	1 077	1 156
Förändring avgifter %	58%	57%	49%	48%	42%	42%	31%	28%
Beräknad räntenivå -1%	376	383	458	465	539	546	735	823
Förändring avgifter %	-19%	-19%	-16%	-16%	-14%	-14%	-10%	-9%

Känslighetsanalys								
(fast penningvärde)	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift/kvm vid inflationsräntenivå enligt ekonomisk prognos	466	459	516	507	557	546	610	582
Årsavgift/kvm och år vid dagens räntenivå samt:								
Beräknad inflationsnivå +1%	466	457	511	500	546	533	584	549
Förändring avgifter %	0%	0%	-1%	-1%	-2%	-2%	-4%	-6%
Beräknad inflationsnivå +2%	466	455	506	493	536	520	560	521
Förändring avgifter %	0%	-1%	-2%	-3%	-4%	-5%	-8%	-10%
Beräknad inflationsnivå +3%	466	454	501	487	526	509	539	497
Förändring avgifter %	0%	-1%	-3%	-4%	-6%	-7%	-12%	-15%
Beräknad inflationsnivå -1%	466	461	521	514	569	561	640	620
Förändring avgifter %	0%	0%	1%	1%	2%	3%	5%	7%

Årsavgift/kvm och år vid dagens inflationsnivå samt:									
Beräknad räntenivå +1%	556	546	600	588	636	622	674	635	
Förändring avgifter %	19%	19%	16%	16%	14%	14%	10%	9%	
Beräknad räntenivå +2%	646	633	684	669	714	698	738	689	
Förändring avgifter %	39%	38%	33%	32%	28%	28%	21%	18%	
Beräknad räntenivå +3%	736	720	768	750	793	774	801	742	
Förändring avgifter %	58%	57%	49%	48%	42%	42%	31%	28%	
Beräknad räntenivå -1%	376	372	432	426	479	471	547	528	
Förändring avgifter %	-19%	-19%	-16%	-16%	-14%	-14%	-10%	-9%	

Analysens beräkningar vad avser olika inflationsnivåer och oförändrat ränteläge samt olika räntenivåer och oförändrad inflation utifrån förutsättningarna för kalkylen.

10. Nyckeltal

Nyckeltal (år 1)	
Årsavgifter/kvm upplåten BOA/år	466 kr
Driftskostnad/kvm upplåten BOA	412 kr
Övriga kostnader/kvm total/år	- kr
Avskrivningar/kvm total/år	340 kr
Avsättningar/kvm BOA/år	55 kr
Amortering/kvm BOA/år	45 kr
Kassaflöde före amortering / kvm total BOA	55 kr
Kassaflöde efter amortering / kvm total BOA	10 kr
Enskild lägenhetsinnehavares genomsnittliga förbrukningsavgift som debiteras separat / kvm BOA	228-323 kr
Lån/kvm upplåten BOA	9 000 kr
Insatser och upplåtelseavgifter/kvm upplåten BOA	43 169 kr
Anskaffningskostnad/kvm BOA total	52 147 kr



Komplementbyggnad. OBS! Arkitektbild som kan avvika från verkligheten.

11. Specifikation över beräkning av årsavgifter, insatser mm.

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

Lgh	Hus	Våningsplan	BOA	RoK	Andelstal i föreningen	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1A	1	1	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
1B	1	1	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
1C	1	2	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
1D	1	2	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
2A	2	1	85	4	3,50%	3 475 000	39 619	3 302
2B	2	1	53	3	2,18%	2 475 000	24 703	2 059
2C	2	2	85	4	3,50%	3 475 000	39 619	3 302
2D	2	2	53	3	2,18%	2 475 000	24 703	2 059
3A	3	1	35	2	1,44%	1 775 000	16 314	1 359
3B	3	1	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
3C	3	2	35	2	1,44%	1 775 000	16 314	1 359
3D	3	2	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
4A	4	1	53	3	2,18%	2 475 000	24 703	2 059
4B	4	1	85	4	3,50%	3 475 000	39 619	3 302
4C	4	2	53	3	2,18%	2 475 000	24 703	2 059
4D	4	2	85	4	3,50%	3 475 000	39 619	3 302
5A	5	1	96	5	3,95%	3 875 000	44 746	3 729

5B	5	1	35	2	1,44%	1 775 000	16 314	1 359
5C	5	2	96	5	3,95%	3 875 000	44 746	3 729
5D	5	2	35	2	1,44%	1 775 000	16 314	1 359
6A	6	1	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
6B	6	1	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
6C	6	2	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
6D	6	2	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
7A	7	1	53	3	2,18%	2 475 000	24 703	2 059
7B	7	1	85	4	3,50%	3 475 000	39 619	3 302
7C	7	2	53	3	2,18%	2 475 000	24 703	2 059
7D	7	2	85	4	3,50%	3 475 000	39 619	3 302
8A	8	1	35	2	1,44%	1 775 000	16 314	1 359
8B	8	1	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
8C	8	2	35	2	1,44%	1 775 000	16 314	1 359
8D	8	2	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
9A	9	1	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
9B	9	1	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
9C	9	2	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
9D	9	2	75	4	3,09%	3 175 000	34 958	2 913
Summa			2430		100%	104 900 000	1 132 632	94 386

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 efter förbrukning/schablon (eget abonnemang för hushålls el och schablon för värme) kommer att ske avseende hushållsel och värme, denna beräknas till 228 kr/kvm/år (113 kWh/kvm/år) för 96 kvm, 236 kr/kvm/år (115 kWh/kvm/år) för 85 kvm, 244 kr/kvm/år (117 kWh/kvm/år) för 75 kvm, 275 kr/kvm/år (125 kWh/kvm/år) för 53 kvm och 323 kr/kvm/år (136 kWh/kvm/år) för 35 kvm. Beräknad kostnad inkluderar abonnemangskostnader, överföringsavgifter, skatt och moms enligt dagens nivåer, beräknat vid ett elpris på 80 öre/kWh exklusive moms. Notera att förbrukning och kostnad kan variera beroende på nyttjande, inomhustemperatur, utveckling av priser för el m.m.
4. Bostadsrättsinnehavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Beräknad kostnad för medlems individuella bostadsrättsförsäkring uppgår till ca 1 000 - 2 000 kr/år. Denna kan variera beroende bl. a på tillval och omfattning.
5. För övrigt hänvisas till föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Funäsdalen 2022-

Bostadsrättsföreningen Röstbergsgårdarna

Bengt Olsson

Göran Hellström

Hans Holmgren

Följande handlingar har undertecknats den 7 oktober 2022



**Ekonomisk plan BRF
Röstbergsgårdarna.pdf**
(4260010 byte)
SHA-512: 9c7a4848e3d28af7673d3957ace78354e882a
38528c3ffb359f4e186d11ad5c61c2805bc5798633c7d8
ef2712a40a1f7c59bb59a3d1a4fdcc0b174268f8e485c

Underskrifter

2022-10-06 21:08:06 (CET)



Bengt Olsson

bengt@bo-affarsjuridik.se 194103299477
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-10-07 08:51:02 (CET)



Göran Hellström

goran.hellstrom@hhrevision.se 194911078295
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2022-10-06 17:29:36 (CET)



Hans Åke Holmgren

hasse@byggnadsnickerier.com 197001288278
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Ekonomisk plan BRF Röstbergsgårdarna

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:
b6a349cfc4de4907937f9825b0b75b5f96849b8c57e8b837dfd88c0b452370d0e1b10e67ffd0005c6ce4b126b3fdd60d3013f5a1b0f858f46735d095be388f1f



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 Röstbergsgårdarna*, organisationsnummer 769640-0618, digitalt daterad 2022-10-07 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 2021-08-27
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Beräkning taxeringsvärde
Ritningar, situationsplan
Bygglovshandlingar och startbesked 2022-01-05
Entreprenadavtal Trångsvikens bygg AB, 2022-01-08
VA-taxa Härjedalens kommun
Protokoll föreningsstämma 2022-01-05
Köpekontrakt 2021-07-01, 2022-01-07
Köpebrev 2022-01-03, 2022-01-07
Skuldebrev 2022-01-03, 2022-01-07
Transportköp 2022-01-07
Ansökan om lagfart 2022-01-19
Aktieöverlåtelseavtal 2022-01-05
Skalbolagsdeklaration 2022-01-05
Garantiavtal 2022-01-05
Lånevillkor Handelsbanken Stadshypotek förtidsbundna lån 2022-02-15
Försäkringsoffert Länsförsäkringar Jämtland 2022-09-30
Avtal förråd och parkeringar

Följande handlingar har undertecknats den 7 oktober 2022



Intyg ep BRF Röstbergsgårdarna.pdf
(15455 byte)
SHA-512: 796b4324ec817fae6087583674d8dbe301b9e
b748c94cddd44a4f7747a42db3cf81c4365924096357ac
f8e735fe8d94866e2d630672c8e525bf4ef2a2e5316a1

Underskrifter

2022-10-07 14:33:22 (CET)



Claes Gunnar Mörk

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

2022-10-07 13:49:24 (CET)



Anders Olof Uby

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



Undertecknandet intygas av Assently



Intyg ep BRF Röstbergsgårdarna

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:

d62dc61424d9f320b7644519fbcdd23e94c314c81dd797eaa755959b5d9a9e3a2f5e124117bf45cceed2fe1de46cdf57e73188d5bcab4755c0d13ecc0c2d5e644



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.