

Bostadsrättsföreningen RAW Rosendal

Stockholms kommun

769637-4466

Ekonomisk plan

2021-03-02

A. Allmänna förutsättningar	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	Sid 2-4
C. Kostnader för Föreningens förvärv	Sid 5
D. Finansieringsplan	Sid 6
E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter	Sid 7-8
G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll	Sid 9
H. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16	Sid 10
I. Känslighetsanalys och nyckeltal	Sid 11
J. Särskilda förhållanden	Sid 12
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Bilaga

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen RAW Rosendal med säte i Stockholms kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2019-04-16. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har uppfört 50 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt samt omgivande finplanerad mark på fastigheten Kåbo 79:1 belägen i Uppsala kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i mars 2021.

Inflyttning/tillträde beräknas påbörjas under november månad 2021.

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 på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med RAW Properties AB, på köp av fastigheten Kåbo 79:1, Uppsala kommun genom förvärv av samtliga aktier i RAW Rosendal AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen genom underprisöverlåtelse (bokfört värde). Föreningen redovisar marken till, för vid tidpunkten, åsatt värde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Latent skatt är beräknad till 2 354 000 kr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på, bedömningar vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden och avser förhållanden efter att slutlig finansiering har skett i SBAB Bank AB.

Bygglov har erhållits 2020-05-28

GAR-BO Försäkring AB har utfärdat försäkring för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. 2 § 2p bostadsrättslagen.

Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Stockholms kommun,

Fastighetsbeteckning:

Kåbo 79:1

Areal:

934 m²

Fastigheten innehas med äganderätt.

Adress: Torgny Segerstedts Allé 94, 96A-B (preliminär adress)
752 57 UPPSALA

[Fastigheterna och byggnadernas utformning](#)

På fastigheten pågår nybyggnation av ett flerfamiljshus hus innehållande 50 lägenheter och tre hyreslokaler samt omgivande finplanerad mark. Fastigheterna kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Areor

Boarea (avrundad): c:a 2 921 m²

Lokalarea (avrundad): c:a 190 m²

Lägenhets- och lokalfördelning, se sammanställningen.

Förråd

Förråd går att anordna i lägenheten på egen bekostnad.

Parkering

Parkeringsplats finns att hyra av separat bolag i närliggande parkeringshus (Rosendal)

Servitut, samfällighetsförening och G:A

Inga registrerade och inga framtida behov finns för närvarande.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Prefabricerad stomme av sandwichelement i betong, synlig stomme interiört och exteriört.
Bjälklag:	Prefabricerad element i betong.
Yttertak:	Prefabricerad betong med isolering och tätskikt i plåt på högdal (9 vån.) samt prefabricerad betong med isolering och tätskikt samt biotaktak (5 vån.)
Balkong:	Prefabricerad balkong i betong
Uteplatser:	Beläggning med betongmarkplattor
Fönster:	Fasta eller öppningsbara fönster i trä och aluminium
Mellanväggar, icke bärande:	Stålregel och skivor
Lägenhets- och tamburdörrar:	Säkerhetsdörrar
VA:	Kommunalt vatten och avlopp
Uppvärmning:	Vattenburet radiatorsystem. Fjärrvärme
Ventilation:	FTX-system i lägenheter och lokaler
Elektricitet:	Samtliga eluttag är anslutna till jordfelsbrytare

Tv, tele, data:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV via fast anslutning.
Lägenhetsförråd:	Generellt yta i bostad för förråd. Placering och genomförande av bostadsrättsägare.
Cykelförråd:	Cykelförråd i markplan, samt cykelplatser på loftgång och vid egna entréer.
Barnvagnsrum:	Barnvagns- och rullstolsförråd finns i markplan
Soprum:	Finns i markplan
Postboxar/tidningshållare:	Postboxar i entréplan samt tidningshållare vid lägenhetsdörr.
Gemensamhetslokal:	Bod och växthus på gård samt gemensam takterrass.
Lekplats:	Yta finns på gård

Inredning i bostäder

Kök:	Betonggolv, fristående spis med keramisk häll, kombinerad kyl och frys samt, förberedelse för diskmaskin, vägghängd köksfläkt. Rostfribänk med öppna hyllor.
Badrum:	Klinker på golv och kakel på väg, komfortvärme golv, vägghänd wc, väggmonterat tvättställ med blandare, duschblandare med hand- och takdusch, väggmonterad spegel och belysning. Takbelysning. Förberedd anslutning för tvättmaskin samt torktumlare/kombimaskin.
Bostadsrum:	Betonggolv, vägg- och tak i prefabricerad betong.
Entréutrymme:	Klädstång i anslutning till entré.

Detaljerad beskrivning samt ritningar finns tillgängligt hos bostadsrättsföreningens styrelse eller hos entreprenören.

C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	107 268 000
Inkrämsöverlåtelseavtal mark	23 050 000
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	10 704 000
Likviditetsreserv	100 000

Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	141 122 000
--	--------------------

Taxering

Taxeringsvärde för bostäder och mark beräknas bli c:a	87 853 000
varav taxeringsvärde för lokaler och mark c:a	1 853 000

Det beräknade taxeringsvärdet är beräknat enligt Skatteverkets schablon. Avvikelser mellan ovanstående beräkning och det av Skatteverket fastställda basvärdet som gäller då värdeåret har fastställts kan förekomma på grund av prisutvecklingen av bostadsrätter i området.

D. Finansieringsplan

Specifikation över lån och insatser som beräknas kunna upptas för föreningens finansiering.

Lån1,2	Bindningstid2	Belopp	Offererad ränta			Ränta	Kapitalkostnad
			2021-02-24	Kalkylränta	Amortering		
Lån 1	5 år	13 914 000	1,26%	2,95%	0	410 463	410 463
Lån 2	4 år	13 914 000	1,14%	2,75%	0	382 635	382 635
Lån 3	3 mån	13 914 000	0,95%	1,80%	208 710	250 452	459 162
summa		41 742 000	Snittränta 1,12%	2,50%	208 710	1 043 550	1 252 260
Insatser		29 209 000					
Upplåtelseavgifter		69 171 000					
Investeringsmoms ⁴		1 000 000					
summa insatser, lån mm		141 122 000					

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

Summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan (exkl amortering som redovisas i den ekonomiska prognosen)	1 043 550
Fonderingar, driftskostnader och skatter	
Reservering till yttre underhållsfond enligt föreningens stadgar	146 045
Driftskostnader ⁵ (se specifikation)	1 158 000
Oförutsedda kostnader	204 268
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Fastighetsskatt lokaler	18 530
Summa utgifter och fonderingar	1 526 843
Summa beräknade årliga utgifter	2 570 393

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 143 kr per m²

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdiställandet av hus i samband med den slutliga finansieringen. Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas. Fastighetslånen antas amorteras med 0,5% de första 15 åren och därefter med 0,89% per år.

³ År 1 - 15 efter fastställt värdeår utgår ingen kommunal avgift för bostäder. År 16 utgår hel kommunal avgift.

Eventuell fastighetsskatt/avgift t o m färdigställandeåret (värdeåret) betalas i sin helhet av byggtreprenören.

⁴ Lokalerna kommer att hyras ut till företag med momspliktig verksamhet. Föreningen kommer därför att återfå investeringsmomsen för lokalernas byggkostnad som är beräknad till 1 000 000 kr

Avskrivning

Värdeminskning av fastigheten beräknas som en rak avskrivning av entreprenadkostnaden, exkl mark, under 120 år. Avskrivningens påverkan på det balanserade resultatet redovisas i den "Ekonomiska prognosen år 1 - 16".

SPECIFIKATION ÖVER FÖRENINGENS LÖPANDE KOSTNADER⁵

Kostnadslag		summa
Uppvärmning Fjärrvärme	230 000	
Fastighetsel	71 000	
Hushålls EL	180 000	
Hushåll VV	90 000	
Kallvatten/Avlopp	80 000	
Hushållsavfall (sopsug)	45 000	
Källsortering	15 000	
Trädgårdsskötsel	20 000	
Trappstädning	55 000	
Vinterunderhåll	20 000	
Kabel-TV grundutbud	20 000	
Teknisk skötsel	35 000	
Serviceavtal Hiss	20 000	
Serviceavtal Jour	10 000	
Fastighetsförsäkring	92 000	
Övriga fastighetskostnader	20 000	
Styrelsearvoden	55 000	
Revisionsarvoden	20 000	
Förvaltningsarvode	60 000	
	1 158 000	1 158 000
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder	0	
Fastighetsskatt lokaler	18 530	
	18 530	18 530
	Summa kostnader	1 176 530

⁴ Kostnader för hushållsel, varmvattenförbrukning debiteras efter förbrukning utöver avgiften. Medlemmarna tecknar eget abonnemang för kabel-TV och fiberanslutning direkt till leverantörer av dessa tjänster. Beräkning av tillkommande kostnaden för ovanstående tjänster beräknas till 950 kr/mån. Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

Föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar skall täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Avskrivning av fastigheten ligger inte till grund för beräkning av årsavgiften.

Årsavgifter	2 015 393 kr
Hushålls EL	180 000 kr
Hushåll VV	90 000 kr
Lokaler	285 000 kr
summa intäkter	2 570 393 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

Lgh-nr	Uteplats/balkong		Andelstal	Insats	Upplåtelseavgift	Summa insats och upplåtelseavgift		Per månad
	loftgång	BOA, yta i m ²				Årsavgift	Årsavgift	
11	Uteplats	83	2,9317	833 000	1 862 000	2 695 000	59 086	4 924
12	Uteplats	100	3,4969	996 000	1 994 000	2 990 000	70 476	5 873
18	Uteplats	30	1,0597	302 000	898 000	1 200 000	21 356	1 780
19	Uteplats	30	1,0597	302 000	898 000	1 200 000	21 356	1 780
10	Uteplats	30	1,0597	302 000	898 000	1 200 000	21 356	1 780
21	Balkong	39	1,3776	392 000	983 000	1 375 000	27 763	2 314
26	Loftgång	30	1,0597	302 000	868 000	1 170 000	21 356	1 780
27	Loftgång	30	1,0597	302 000	878 000	1 180 000	21 356	1 780
28	Loftgång	30	1,0597	302 000	878 000	1 180 000	21 356	1 780
29	Loftgång	30	1,0597	302 000	878 000	1 180 000	21 356	1 780
20	Loftgång	30	1,0597	302 000	898 000	1 200 000	21 356	1 780
31	Balkong	30	1,0243	299 000	821 000	1 120 000	20 644	1 720
32	Balkong	86	3,0024	856 000	1 859 000	2 715 000	60 510	5 043
33	Balkong	34	1,1656	336 000	959 000	1 295 000	23 492	1 958
34	Balkong	80	2,8258	803 000	1 827 000	2 630 000	56 950	4 746
35	Balkong	47	1,6248	465 000	1 030 000	1 495 000	32 746	2 729
36	Loftgång	30	1,0597	302 000	878 000	1 180 000	21 356	1 780
37	Loftgång	30	1,0597	302 000	888 000	1 190 000	21 356	1 780
38	Loftgång	30	1,0597	302 000	888 000	1 190 000	21 356	1 780
39	Loftgång	30	1,0597	302 000	888 000	1 190 000	21 356	1 780
30	Loftgång	30	1,0597	302 000	918 000	1 220 000	21 356	1 780
41	Balkong	30	1,0243	299 000	831 000	1 130 000	20 644	1 720
42	Balkong	86	3,0024	856 000	1 889 000	2 745 000	60 510	5 043
43	Balkong	34	1,1656	336 000	969 000	1 305 000	23 492	1 958
44	Balkong	80	2,8258	803 000	1 847 000	2 650 000	56 950	4 746
45	Balkong	47	1,6248	465 000	1 070 000	1 535 000	32 746	2 729
46	Loftgång	61	2,1546	613 000	1 487 000	2 100 000	43 424	3 619
47	Loftgång	61	2,1546	613 000	1 537 000	2 150 000	43 424	3 619
48	Loftgång	61	2,1546	613 000	1 537 000	2 150 000	43 424	3 619
49	Loftgång	61	2,1546	613 000	1 537 000	2 150 000	43 424	3 619
40	Loftgång	61	2,1546	613 000	1 587 000	2 200 000	43 424	3 619
51	Balkong	30	1,0243	299 000	836 000	1 135 000	20 644	1 720
52	Balkong	86	3,0024	856 000	1 919 000	2 775 000	60 510	5 043
53	Balkong	34	1,1656	336 000	979 000	1 315 000	23 492	1 958
54	Balkong	80	2,8258	803 000	1 877 000	2 680 000	56 950	4 746
55	Balkong	47	1,6248	465 000	1 090 000	1 555 000	32 746	2 729
61	Balkong	30	1,0243	299 000	841 000	1 140 000	20 644	1 720
62	Balkong	86	3,0024	856 000	1 939 000	2 795 000	60 510	5 043
63	-	86	3,0377	860 000	1 695 000	2 555 000	61 222	5 102
64	-	87	3,0377	867 000	1 853 000	2 720 000	61 222	5 102
65	Balkong	47	1,6248	465 000	1 120 000	1 585 000	32 746	2 729
71	Balkong	30	1,0243	299 000	851 000	1 150 000	20 644	1 720
72	Balkong	86	3,0024	856 000	1 974 000	2 830 000	60 510	5 043
74	-	87	3,0377	867 000	1 893 000	2 760 000	61 222	5 102
75	Balkong	47	1,6248	465 000	1 130 000	1 595 000	32 746	2 729
81	Balkong	65	2,2606	647 000	1 548 000	2 195 000	45 560	3 797
82	Balkong	171	4,8320	1 711 000	3 614 000	5 325 000	97 385	8 115
83	-	86	3,0377	860 000	1 775 000	2 635 000	61 222	5 102
84	-	129	3,9622	1 290 000	2 560 000	3 850 000	79 854	6 655
85	Balkong	138	4,2079	1 378 000	2 497 000	3 875 000	84 807	7 067
summa	50	2 921	100,0000	29 209 000	69 171 000	98 380 000	2 015 393	

Andelstalen är beräknade i relation och antal möjliga rum.

Lägenhetstorna är uppmätta enligt ritning.

Lokaler

Lokal-nr	Rok	LOA		Summa LOA, m ²	Beräknad Hyra/år
		Bottenplan, m ²	Övre plan, m ²		
1		35,0	18,9	53,9	80 850
2		43,6	26,3	69,9	104 850
3		39,7	26,7	66,4	99 600
summa	30			190,2	285 300

Lokalerna är uppmätta enligt ritning.

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 50 kr * 2 921 /m² BOA
Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

ÅR	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	146 045	146 045
2	3,7840%	146 775	292 820
3	3,8029%	147 509	440 329
4	3,8219%	148 247	588 576
5	3,8411%	148 988	737 564
6	3,8603%	149 733	887 297
7	3,8796%	150 481	1 037 778
8	3,8990%	151 234	1 189 012
9	3,9185%	151 990	1 341 002
10	3,9380%	152 750	1 493 752
11	3,9577%	153 514	1 647 266
12	3,9775%	154 281	1 801 547
13	3,9974%	155 053	1 956 600
14	4,0174%	155 828	2 112 428
15	4,0375%	156 607	2 269 035
16	4,0577%	157 390	2 426 425
17	4,0780%	158 177	2 584 602
18	4,0984%	158 968	2 743 570
19	4,1188%	159 763	2 903 333
20	4,1394%	160 562	3 063 895
21	4,1601%	161 364	3 225 259
22	4,1809%	162 171	3 387 431
23	4,2018%	162 982	3 550 413
24	4,2229%	163 797	3 714 210
25	4,2440%	164 616	3 878 826
SUMMA	100,00%	3 878 826	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade

H. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16

Bostadsrättsföreningen RAW Rosendal

769637-4466

Antagna parametrar:

	Kapitalkostnader		År 1 - 3		År 4 - 16		Taxering		Kommunal avgift bostäder *)			
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
Ränta lån (snitt)		2,50%	3,13%						86 000 000 kr			1 459 kr
Ränta på kassan		0,25%	0,25%						1 853 000 kr			8 524 kr
Driftkostnadsutveckling		2,00%	2,00%									
Avgiftshöjning bostäder		2,00%	2,00%									

*) (Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)

Likviditetsplan År

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2037
Inbetalning												
Avgifter	2 015 393	2 055 701	2 096 815	2 138 751	2 181 526	2 225 157	2 269 660	2 315 053	2 361 354	2 408 581	2 456 753	2 712 454
Hushålls EL	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	202 709	206 763	210 899	215 117	219 419	242 256
Hushåll VV	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	103 382	105 449	107 558	109 709	121 128
Lokaler	285 000	290 700	296 514	302 444	308 493	314 663	320 956	327 375	333 923	340 601	347 413	383 572
Övriga ränteintäkter	0	604	1 042	1 566	2 176	2 875	3 359	3 935	4 405	4 972	5 338	7 945
Inbetalning vid finansiering	100 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa inbetalningar	2 670 393	2 622 405	2 675 279	2 729 287	2 784 452	2 840 797	2 898 039	2 956 509	3 016 030	3 076 829	3 138 633	3 467 356
Utbetalning												
Räntekostnad	1 043 550	1 038 332	1 033 115	1 027 897	1 022 679	1 139 557	1 133 713	1 208 431	1 202 170	1 315 499	1 308 612	1 351 397
Drift	1 158 000	1 181 160	1 204 783	1 228 879	1 253 456	1 278 526	1 304 096	1 330 178	1 356 782	1 383 917	1 411 596	1 558 516
Fastighetsavgift lägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98 180
Fastighetskost lokaler	18 530	18 901	19 279	19 664	20 057	20 459	20 868	21 285	21 711	22 145	22 588	24 939
Amortering lån	208 710	208 710	208 710	208 710	208 710	208 710	208 710	208 710	208 710	208 710	208 710	369 715
Summa utbetalningar	2 428 790	2 447 103	2 465 886	2 485 150	2 504 903	2 647 251	2 667 387	2 768 604	2 789 372	2 930 271	2 951 505	3 402 747
KASSA ACKUMULERAD	241 603	416 905	626 298	870 435	1 149 985	1 343 530	1 574 183	1 762 088	1 988 746	2 135 304	2 322 432	3 242 588
KASSA/ÅR	241 603	175 302	209 393	244 138	279 549	193 546	230 652	187 905	226 658	146 558	187 128	64 609
Lån	41 742 000	41 533 290	41 324 580	41 115 870	40 907 160	40 698 450	40 489 740	40 281 030	40 072 320	39 863 610	39 654 900	38 611 350
Avgifter per m2	690	704	718	732	747	762	777	793	808	825	841	929
Procentuell Höjning	0,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Höjning / månad o ligh (i snitt)	0	67	69	70	71	73	74	76	77	79	80	89
Avskrivning *)	893 900	893 900	893 900	893 900	893 900	893 900	893 900	893 900	893 900	893 900	893 900	893 900
Årets resultat efter avskrivning	-689 632	-656 663	-623 306	-589 299	-554 629	-641 377	-605 019	-648 519	-610 522	-691 382	-651 576	-616 966
Årets reservering till yttre fond	-146 045	-146 775	-147 509	-148 247	-148 988	-149 733	-150 481	-151 234	-151 990	-152 750	-153 514	-157 390
Yttre fond (ackumulerat)	146 045	292 820	440 329	588 576	737 564	887 297	1 037 778	1 189 012	1 341 002	1 493 752	1 647 266	2 426 425
Balanserat resultat (ackumulerat)	-689 632	-1 493 070	-2 263 886	-3 001 432	-3 705 048	-4 496 158	-5 251 659	-6 051 411	-6 813 923	-7 658 055	-8 463 145	-12 366 252

*) Enligt gällande redovisningsregler skall avskrivningar ske enligt en rak avskrivningsplan under den beräknade ekonomiska livslängden. Den ekonomiska livslängden är beräknad till 120 år vilken inte behöver ha något med den faktiska livslängden att göra då fastigheten skall underhållas löpande. Avskrivningarna kan periodvis resultera i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning) eller ekonomiska

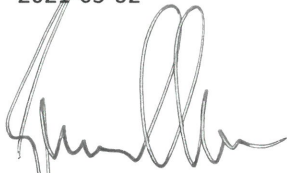
I. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	11 2032	16 2037
Årsavgift om:								
Kalkylens inflationsnivå och								
1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA)	2 015 393 (690)	2 055 701 (704)	2 096 815 (718)	2 138 751 (732)	2 181 526 (747)	2 225 157 (762)	2 456 753 (841)	2 712 454 (929)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 432 813 (833)	2 471 034 (846)	2 510 061 (859)	2 549 910 (873)	2 590 598 (887)	2 632 141 (901)	2 853 302 (977)	3 098 567 (1 061)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	2 850 233 (976)	2 886 367 (988)	2 923 306 (1 001)	2 961 069 (1 014)	2 999 669 (1 027)	3 039 126 (1 040)	3 249 851 (1 113)	3 484 681 (1 193)
5. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA)	1 597 973 (547)	1 640 368 (562)	1 683 569 (576)	1 727 592 (591)	1 772 455 (607)	1 818 172 (622)	2 060 204 (705)	2 326 340 (796)
Kalkylens räntenivå och								
3. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA)	2 024 273 (693)	2 064 758 (707)	2 106 054 (721)	2 148 175 (735)	2 191 138 (750)	2 234 961 (765)	2 467 577 (845)	2 724 405 (933)
9. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA)	2 033 153 (696)	2 082 874 (713)	2 133 860 (731)	2 186 147 (748)	2 239 767 (767)	2 294 757 (786)	2 591 551 (887)	2 928 467 (1 003)
10. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA)	2 042 033 (699)	2 101 166 (719)	2 162 214 (740)	2 225 244 (762)	2 290 326 (784)	2 357 532 (807)	2 728 176 (934)	3 164 538 (1 083)
Nyckeltal (snitt) per m2 BOA år 1								
Anskaffningskostnad	48 315 kr							
Insats	10 000 kr							
Upplåtelseavgift	23 681 kr							
Lån inkl LOA	13 418 kr							
Årsavgifter	690 kr							
Drift	304 kr							
Belåningsgrad	27,77 %							
Amortering	71,45 kr							
Avsättning yttre fond	50 kr							
Avskrivning	306 kr							
Kassaflöde	83 kr							
Enskilda driftkostnader c:a	183 kr							

J. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats enligt föregående sammanställning och årsavgift med ett belopp enligt föregående sammanställning eller enligt styrelsens beslut. Pantsättningsavgift och överlåtelseavgift utgår enligt fastställt prisbasbelopp och social-försäkringsbalken. Upplåtelseavgift, kan uttas efter styrelsens beslut. (Ändring av insatser och andelstal beslutas alltid av föreningsstämman).
2. Varje lägenhet utrustas med mätare för enskild förbrukning av hushållsel och varmvatten. Vattenförbrukning och övriga driftskostnader debiteras enligt lägenhetens andelstal och ingår i årsavgiften.
3. Några andra avgifter än de redovisade utgår ej, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Styrelsen har uppdraget att bevaka sådana förändringar av kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi skall vara tillfredställande.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. För uteplats i anslutning till lägenhet ingår denna i upplåtelsen (se bofaktablad el. motsvarande för storlek och utformning).
5. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavarna hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av ovanstående arbeten.
6. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

2021-03-02



Göran Olsson



Jennie Svedberg



Hans Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen RAW Rosendal, Stockholm kommun, med org.nr 769637-4466, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

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

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 50 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

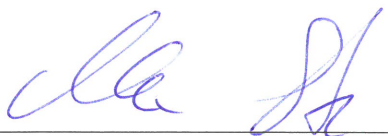
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

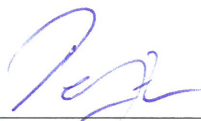
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-03-11



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-03-02

Stadgar för Brf RAW Rosendal registrerade 2019-04-16

Registreringsbevis för Brf RAW Rosendal

Bygglov dat. 2020-05-28

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 50 lägenheter för bostadsändamål på fastigheten Kåbo 79:1, Uppsala kommun, tecknat mellan RAW Property AB och Brf RAW Rosendal dat. 2020-06-30

Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i RAW Rosendal AB tecknat mellan RAW Holding AB och Brf RAW Rosendal dat. 2020-09-30

Transportköp tecknat mellan RAW Rosendal AB och Brf RAW Rosendal dat. 2020-09-30

Offert för finansieringen av Brf RAW Rosendal dat. 2021-02-24

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

