

# EKONOMISK PLAN

## FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖDÄNGS BLÅBÄR I UMEÅ

Org nr 769635-0789

UMEÅ KOMMUN

### Innehållsförteckning

### Sida

A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten	3
C.	Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv	6
D.	Preliminär finansieringsplan	6
E.	Beräknade intäkter och kostnader år 1	7
F.	Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt	8
G.	Nyckeltal år 1	10
H.	Ekonomisk prognos	11
I.	Känslighetsanalys	12
J.	Underskrifter	13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg



## A. Allmänna förutsättningar

Brf Rödängs Blåbär i Umeå, Umeå kommun, org. nr. 769635-0789 som registrerades hos Bolagsverket den 2 augusti 2017 med namnändring den 4 juni 2021 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt 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.

Bostadsrättsföreningen kommer att uppföra 42 bostadslägenheter på fastighet Umeå Rallarrosen 7 i Umeå.

Bygglov för Umeå Rallarrosen 7 har beviljats den 2021-04-21 och byggnadsarbetena börjades under maj 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske från februari 2024 och inflyttning beräknas från tredje kvartalet 2024.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på kostnaderna för förvärv av föreningens fastighet (köpekontrakt med Peab Åkerbäret AB, daterat den 2022-05-24) och totalentreprenaden av föreningens hus (totalentreprenadavtal med Peab Bostad AB daterat den 2022-05-19). Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningarna gjordes i nov 2023.

Byggsäkerhet tecknas under entreprenadtiden hos Gar-Bo.

Säkerhet för insatserna enligt 5 kap 5 § 2p Bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo.

Föreningen kommer att teckna fastighetsförsäkring till fullvärde hos Folksam.

Bostadsrättstillägg kommer att ingå i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har erhållit offerter för såväl kort- som långfristig finansiering av projektet hos Swedbank.

Peab Bostad AB har i totalentreprenadavtalet gentemot föreningen utlovat att svara för kostnader för de bostadsrättslägenheter som inte upplåts med bostadsrätt fram till sex månader efter slutbesiktning. Därefter köper Peab Bostad AB eventuella osålda lägenheter enligt den ekonomiska planen och betalar årsavgifterna till föreningen.

Bostadsrättsföreningen är certifierad med Trygg BRF, trygg bostadsrättsförening är ett branschinitiativ för stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden som ett flertal bostadsaktörer står bakom.

Föreningen har ingen latent skatteskuld.

En avsiktsförklaring mellan Peab Bostad AB och bostadsrättsföreningen är tecknad där Peab Bostad AB lämnar en likviditetsgaranti under respektive låns första bindningstid. Se avsnitt D, not \*\*\*\*.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten kommer att innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning:	Umeå Rallarrosen 7
Kommun:	Umeå
Adress:	Rallarosgränd 18-20,19
Bygglov erhöles:	den 21 april 2021
Fastighetsarea:	5 468 kvm
Antal byggnader:	Del av en byggnad
Antal bostadslägenheter:	42 st
Bostädernas totala boarea (BOA):	ca 2 646 kvm
Garageplatser:	17 st
Carport:	16 st
Utvändig markparkering:	3 st

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka som regel finns i lägenheten. Totalt finns även 19 st. kalla lägenhetsförråd tillgängliga i garagebyggnaden.

### Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i entréplan som i sin tur fördelar ut värme och vatten till underfördelare i trapphus. Ventilation sker genom mekanisk till- och frånluft med central fläkt. Ur frånluften återvinns värme. Hiss finns i vardera trappuppgång. Gårdsbyggnader med garage, carport och lägenhetsförråd.

### Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har gemensamma trapphus och gemensamma utrymmen för barnvagnsförvaring finns i entréplan. Cykelförråd återfinns i komplementbyggnad. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, underfördelare och el rum finns i entréplan. Fläktrum för lägenheter är placerat på vindsplan. Tvättmöjlighet utförs inom lägenhet. Kör ytor, parkeringsplatser, behållare för sophantering, ledningar för vatten & avlopp, värme, el, tele & kabel-TV.

### Gemensamma anordningar på tomtmark

På föreningens mark skapas en gårdsmiljö med växthus, odlingslotter, lektytor m.m.

### Parkering

I separat garagebyggnad finns 17 garageplatser och utvändigt finns 16 carportar och tre markparkeringar. Garageplatserna kommer att hyras av extern parkeringsoperatör.

### Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### El, fjärrvärme, TV, Telefoni och Bredband

Föreningen har ett gemensamt el & fjärrvärme abonnemang. Individuell mätning av elförbrukning och tappvarmvatten sker för varje lägenhet. Avtal har tecknats rörande leverans av TV, telefoni och bredband via Telia Triple Play.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer att ingå i nedan planerade gemensamhetsanläggningar.

GA:1:

Föreningens andel 12,5 %.

Gemensamhetsanläggningen kommer att bestå av :

Körväg och dagvattenanläggning inklusive ledningar, brunnar och övriga nödvändiga anordningar.

GA:2:

Föreningens andel 19,7%.

Gemensamhetsanläggningen kommer att bestå av :

Vattenledningar, avloppsledningar, dagvattenledningar, innergård, byggnad innefattande förråd och parkeringsgarage. Till garaget hör markvärmeanläggning, ventilationssystem, ladd stolpar, motorvärmare m.m.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas som samfällighetsförening.



## Beskrivning av föreningens hus

Mark:	Pålad grundläggning.
Husunderbyggnad:	Betongplatta på mark.
Stomme:	Stominnerväggar utförs med platsgjuten betong. Stomyttvägg utförs med utfackningsväggar. Stombjälklaget utförs med platsgjutet bjälklag av betong.
Yttertak:	Varmt tak med taktäckning av plåt och papp.
Fasader	Ventilerad fasad av skivor samt tegel i bottenvåningar. Fönster i trä med aluminiumbeklädnad på utsidan.
Stomkomplettering/rumsbildning	Innerväggar av gips och trä- alternativt stålreglar. Kök enligt Säker vatten. Våtrumsväggar enligt Säker vatten. Lägenhetsdörr utförs i skyddsklass 1. Dörrar till gemensamma utrymmen och sekundärutrymmen utförs av stål.
Invändiga yttskikt/rumskomplettering	Redovisas nedan.

## Installationer

Värme och varmvatten bereds centralt i undercentral med fjärrvärme. Värme fördelas från undercentral ut i fastigheten med synliga värmestammar. Lägenheter värms med vattenradiatorer. Ventilationssystemet består av centralt ventilationsaggregat med återvinning typ FTX. I lägenheterna växlas luften med till och frånluft. Personhiss enligt standard från Peabs avtalsleverantör. Laddplatser för elbilar totalt sex stycken med möjlighet till utbyggnad.

## Allmänna och gemensamma utrymmen

Undercentral, el central och barnvagn-/rullstolsrum i entréplan. Fläktrum på vindsplan.  
Tvättmöjlighet i lägenhet.  
Förråd, i lägenhet, vissa lägenheter även i vindsplan eller i förrådsbyggnad sammanbyggd med parkeringsgarage. Cykelförråd i komplementbyggnad och på gård.  
Soppantering med källsortering i underjordiska behållare på gård.  
Parkeringsgarage.

## Lägenhetsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Vägg	Tak	Övrigt
Kapprum/ Hall	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Kapphylla Garderob enligt ritning
Vardagsrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk av natursten
Kök/matplats	Ekparkett	Vit	Målad vit, kakel ovan diskbänk	Målas	Skåpinredning och utrustning enligt ritning. Häll, inbyggnadsugn, mikroågsugn, kyl och frys alt. kyl/frys, diskmaskin och spiskåpa. Fönsterbänk av natursten
Badrum & WC/bad	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare i kommodskåp, spegelskåp med belysning, WC-stol, duschblandare med dusch set, duschväggar, tvättmaskin och torktumlare alt. kombinationsmaskin, bänkskiva och väggskåp ovan tvätt utrustning, handdukskrok, toapappershållare, vattenburen komfortgolvvärme.

**Lägenhetsbeskrivning forts.**

<b>Rum</b>	<b>Golv</b>	<b>Sockel</b>	<b>Vägg</b>	<b>Tak</b>	<b>Övrigt</b>
WC	Klinker	-	Kakel	Målas	Inredning och utrustning enligt ritning. Tvättställ med blandare, spegelskåp med belysning, WC-stol, handdukskrok och toapappershållare.
Sovrum	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Fönsterbänk i natursten Garderob enligt ritning
Förråd/ klädkammare	Ekparkett	Vit	Målad vit	Målas	Inredning enligt ritning Förrådshylla med klädstång Garderob enligt ritning
Entréplan/ Entréhall	Klinker/ Granit- keramik	Klinker/ Granit- keramik	Målad	Målas och ljud- absorbenter.	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, nedfälld torkmatta

Ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse. Ovanstående förteckning avser grundutförandet och är underlag för upplåtelse med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren har möjlighet att förändra lägenhetens standard genom att göra ytterligare inredningsval enligt ett särskilt tillvalsprogram som ombesörjs av entreprenören. Kostnaden för dessa inredningsval erläggs direkt till entreprenören.

## C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling fastighet	32 765 000 kr
Totalentreprenadkostnad	109 858 000 kr
Återbetalning av moms från Skatteverket*	-2 250 000 kr

Kassa	0 kr
<b>Summa slutlig beräknad kostnad</b>	<b>140 373 770 kr</b>

I totalentreprenadsumman ingår moms, entreprenad, lagfart, pantbrev, byggherrekostnader m.m.

\* Bostadsrättsföreningen beräknar att få 2 250 000 kr i mervärdesskatt återbetalt från Skatteverket. Kontraktssumman är beräknad utifrån denna förutsättning. Parterna är överens om att aktuell återbetalning ska tillfalla entreprenören. Skulle återbetalningen bli högre eller lägre än ovan nämnt belopp justeras kontraktssumman i motsvarande mån.

Taxeringsvärdet för 2024 har ännu ej fastställts, men beräknas

totalt till	<b>77 670 000 kr</b>
varav byggnad	61 200 000 kr
varav mark	14 890 000 kr
varav garage	1 580 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Finansiering	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Amortering	Ränte- kostnad	Summa	Offererad ränta
Lån 1	12 784 590	3 år	3,90%	127 846	498 599	626 445	3,75%
Lån 2	12 784 590	4 år	3,75%	127 846	479 422	607 268	3,60%
Lån 3	12 784 590	5 år	3,67%	127 846	469 194	597 040	3,52%
<b>Summa lån</b>	<b>38 353 770</b>		<b>3,77%</b>	<b>383 538</b>	<b>1 447 216</b>	<b>1 830 753</b>	<b>3,62%</b>
Insatser	93 403 800						
Upplåtelseavgifter	8 616 200						
<b>Summa finansiering</b>	<b>140 373 770</b>						

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån ett antagande om en genomsnittlig ränta om 3,77%. Den genomsnittliga räntan är beräknad utifrån en fördelning av lånet på 3 år, 4 år och 5 år. Kreditens amorteringstid antas vara ca 100 år, med en bedömning att amorteringen är 1% år 1. Räntorna kan komma att förändras till den dag föreningen placerar sin långsiktiga belåning. Swedbank har lämnat finansieringsoffert den 6 december 2023 med en snittränta om 3,62% och en offererad amortering om 383 538 kr.

\*\*\*\*Offererad snittränta från banken 3,62% plus en marginal med 0,15% ligger till grund för beräknad räntekostnad. Peab Bostad AB lämnar ett likviditetstillskott till föreningen genom en avsiktsförklaring om en snittränta om 3,10 % för att säkerställa föreningens likviditet. Ersättningens storlek beräknas som ett engångsbelopp senast två månader efter att lånen blivit placerade och beräknas som skillnaden mellan föreningens räntekostnader överstigande 3,10 % under respektive låns första bindningstid. Garantins slutliga belopp fastställs i samband utbetalningen av föreningens långfristiga lån. Om snitträntan vid slutplacering skulle överstiga 3,10 % tillför Peab Bostad AB ett likviditetstillskott, om slutplacering sker till ett snitt under 3,10 % utgår ingen ersättning. Kontraktssumman kommer att nedsättas med motsvarande belopp.

Överskott mellan antagen ränta och faktisk ränta bör användas till amortering. Slutplacering ska ske enligt entreprenörens förslag vid tidpunkten för slutplacering av föreningens långfristiga lån. I annat fall uppgör garantin. Räntorna är baserade på gällande villkor och regler. Ändras förutsättningarna kan det innebära såväl ökande som minskande kostnader. Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i fastigheten.

## E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

### Intäkter

Intäkter årsavgifter <sup>1</sup>			Kr
Årsavgift			2 158 433
Årsavgift triple play			85 176
Årsavgift hushållsel, inklusive moms			145 530
Årsavgift tappvarmvatten, inklusive moms			112 000
<b>Totalt årsavgifter</b>			<b>2 501 139</b>

### Hyres- och parkeringsintäkter<sup>4,5</sup>

Hyresintäkt garage,	6	760 kr/plats/mån exkl. moms	54 720
Hyresintäkt garage, ladd plats	11	1 000 kr/plats/mån exkl. moms	132 000
Hyresintäkt carport	16	600 kr/plats/mån exkl. moms	115 200
Intäkt markparkering	3	360 kr/plats/mån exkl. moms	12 960
<b>Totalt hyres- och parkeringsintäkter</b>			<b>314 880</b>

### Övriga intäkter

Likviditetsgaranti			258 000
--------------------	--	--	---------

**Totalt övriga intäkter** **258 000**

**Totala intäkter** **3 074 019**

### Kostnader

#### Driftskostnader<sup>2</sup>

Triple play			-85 176
Hushållsel, inklusive moms			-145 530
Fastighetsel exkl. hushållsel			-52 920
Tappvarmvatten inklusive moms			-112 000
Vattenkostnad			-132 000
Uppvärmning exkl. tappvarmvatten			-63 000
Fastighetskötsel, städning, markskötsel mm			-155 000
Kontorsmaterial, föreningsadministration			-10 000
Snöröjning			-15 000
Sophämtning			-55 000
Hisservice, besiktning, serviceavtal, dörrautomatik m.m.			-20 000
Ekonomisk förvaltning, beakta hantering av parkeringskö			-70 000
Fastighetsförsäkring			-26 000
Revision			-25 000
Styrelsearvoden			-70 000
Samfällighet/Gemensamhetsanläggning			-25 000
Driftskostnader garage inkl underhåll			-50 000
Övrigt			-10 000
<b>Summa driftskostnader</b>			<b>-1 121 626</b>

#### Övriga kostnader

Fastighetskatt lokaler inklusive garage			-15 800
Kommunal fastighetsavgift			0
<b>Summa övriga kostnader</b>			<b>-15 800</b>

#### Kapitalkostnader

Räntekostnader			-1 447 216
<b>Summa kapitalkostnader</b>			<b>-1 447 216</b>

#### Avskrivningar och fonderingar

Avskrivningar <sup>3</sup>			-896 733
Avsättning till yttre underhåll, enligt stadgar minst 30 kr/BOA			-105 840

**Totala kostnader** **-3 587 215**

**Resultat** **-513 196**

### Noter

<sup>1</sup> Årsavgiften är baserad på föreningens räntekostnader, driftskostnader, avsättning till yttre fond, fastighetskatt och amortering. Avskrivningen är inte medräknad då den endast påverkar resultatet och inte föreningens likviditet.

<sup>2</sup> Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är parkeringskostnader och avgifter för tjänster utöver grundutbud avseende telefoni, bredbandsuppkoppling och TV.

<sup>3</sup> Avskrivningen sker med en linjär avskrivningsplan på 120 år. Entreprenadkostnaden är avskrivningsunderlag. Föreningen tillämpar regelverket K2.

<sup>4</sup> Intäkter från garage och parkeringsplatser innefattar en beräknad vakans om 0,0%, respektive 0,0%

<sup>5</sup> För elbilsplatser tillkommer kostnad för el efter verklig förbrukning.

Moms tillkommer på samtliga parkeringsavgifter.



## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift tapp- varmvatten	Totalt årsavgifter	Lån per lägenhet
J-1001	58	2 RoK, U	2 047 400	102 600	2 150 000	2,19199%	47 313	3 943	2 028	3 190	2 455	54 986	840 711
J-1002	62,5	3 RoK, UF	2 206 250	118 750	2 325 000	2,36206%	50 983	4 249	2 028	3 438	2 646	59 094	905 939
J-1003	71	3 RoK, U	2 506 300	18 700	2 525 000	2,68330%	57 917	4 826	2 028	3 905	3 005	66 856	1 029 147
J-1101	72	3 RoK, BF	2 541 600	83 400	2 625 000	2,72109%	58 733	4 894	2 028	3 960	3 048	67 769	1 043 641
J-1102	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	137 950	1 850 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
J-1103	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	137 950	1 850 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
J-1104	71	3 RoK, B	2 506 300	118 700	2 625 000	2,68330%	57 917	4 826	2 028	3 905	3 005	66 856	1 029 147
J-1201	72	3 RoK, BF	2 541 600	133 400	2 675 000	2,72109%	58 733	4 894	2 028	3 960	3 048	67 769	1 043 641
J-1202	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	182 950	1 895 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
J-1203	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	182 950	1 895 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
J-1204	71	3 RoK, B	2 506 300	168 700	2 675 000	2,68330%	57 917	4 826	2 028	3 905	3 005	66 856	1 029 147
J-1301	72	3 RoK, BF	2 541 600	183 400	2 725 000	2,72109%	58 733	4 894	2 028	3 960	3 048	67 769	1 043 641
J-1302	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	237 950	1 950 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
J-1303	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	237 950	1 950 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
J-1304	71	3 RoK, B	2 506 300	218 700	2 725 000	2,68330%	57 917	4 826	2 028	3 905	3 005	66 856	1 029 147
J-1401	72	3 RoK, BF	2 541 600	253 400	2 795 000	2,72109%	58 733	4 894	2 028	3 960	3 048	67 769	1 043 641
J-1402	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	282 950	1 995 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
J-1403	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	282 950	1 995 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
J-1404	71	3 RoK, B	2 506 300	288 700	2 795 000	2,68330%	57 917	4 826	2 028	3 905	3 005	66 856	1 029 147
J-1501	79	3 RoK, B	2 788 700	406 300	3 195 000	2,98564%	64 443	5 370	2 028	4 345	3 344	74 160	1 145 105
J-1502	92,5	4 RoK, B	3 265 250	529 750	3 795 000	3,49584%	75 455	6 288	2 028	5 088	3 915	86 486	1 340 786
I-1001	58	2 RoK, U	2 047 400	102 600	2 150 000	2,19199%	47 313	3 943	2 028	3 190	2 455	54 986	840 711
I-1002	62,5	3 RoK, UF	2 206 250	118 750	2 325 000	2,36206%	50 983	4 249	2 028	3 438	2 646	59 094	905 939
I-1003	71	3 RoK, UF	2 506 300	18 700	2 525 000	2,68330%	57 917	4 826	2 028	3 905	3 005	66 856	1 029 147
I-1101	72	3 RoK, BF	2 541 600	83 400	2 625 000	2,72109%	58 733	4 894	2 028	3 960	3 048	67 769	1 043 641
I-1102	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	137 950	1 850 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
I-1103	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	137 950	1 850 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
I-1104	71	3 RoK, B	2 506 300	118 700	2 625 000	2,68330%	57 917	4 826	2 028	3 905	3 005	66 856	1 029 147
I-1201	72	3 RoK, BF	2 541 600	133 400	2 675 000	2,72109%	58 733	4 894	2 028	3 960	3 048	67 769	1 043 641
I-1202	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	182 950	1 895 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
I-1203	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	182 950	1 895 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
I-1204	71	3 RoK, B	2 506 300	168 700	2 675 000	2,68330%	57 917	4 826	2 028	3 905	3 005	66 856	1 029 147
I-1301	72	3 RoK, BF	2 541 600	183 400	2 725 000	2,72109%	58 733	4 894	2 028	3 960	3 048	67 769	1 043 641
I-1302	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	237 950	1 950 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
I-1303	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	237 950	1 950 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009





## F. Redovisning av lägenheter upplåtna med bostadsrätt

Lägenhets- nummer	Area m <sup>2</sup> BOA	Lägenhets- beskrivning	Insats	Upplåtelse- avgift	Insats och upplåtelseavgift	Andelstal	Årsavgift	Månads- avgift	Årsavgift Triple play	Årsavgift hushållsel	Årsavgift tapp- varmvatten	Totalt årsavgifter	Lån per lägenhet
I-1304	71	3 RoK, B	2 506 300	218 700	2 725 000	2,68330%	57 917	4 826	2 028	3 905	3 005	66 856	1 029 147
I-1401	72	3 RoK, BF	2 541 600	253 400	2 795 000	2,72109%	58 733	4 894	2 028	3 960	3 048	67 769	1 043 641
I-1402	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	282 950	1 995 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
I-1403	48,5	2 RoK, BF	1 712 050	282 950	1 995 000	1,83296%	39 563	3 297	2 028	2 668	2 053	46 312	703 009
I-1404	71	3 RoK, B	2 506 300	288 700	2 795 000	2,68330%	57 917	4 826	2 028	3 905	3 005	66 856	1 029 147
I-1501	79	3 RoK, B	2 788 700	406 300	3 195 000	2,98564%	64 443	5 370	2 028	4 345	3 344	74 160	1 145 105
I-1502	92,5	4 RoK, B	3 265 250	529 750	3 795 000	3,49584%	75 455	6 288	2 028	5 088	3 915	86 486	1 340 786
<b>Totalt</b>	<b>2646</b>		<b>93 403 800</b>	<b>8 616 200</b>	<b>102 020 000</b>	<b>100%</b>	<b>2 158 436</b>		<b>85 176</b>	<b>145 530</b>	<b>112 000</b>	<b>2 501 142</b>	<b>38 353 824</b>

**RoK = Rum och Kök, B = Balkong, U = Uteplats, F = Förråd i lägenhet, T = Terrass, Ö = Övrigt**

Angiven area är baserad på ritning, därför är arean cirka.

Årsavgifterna är fördelade enligt andelstal som föreskrivs i föreningens stadgar.

Storleken på andelstalet är en bedömning av hur stor del av årsavgiften som bör belasta den specifika lägenheten, både storleken och antal rum har påverkat bedömningen på respektive lägenhets andelstal.

Årsavgift för Telia triple play (TV, Bredband och telefoni) debiteras separat med lika belopp för respektive lägenhet.

Årsavgift för hushållsel & tappvarmvatten fördelas efter verklig förbrukning.

Förbrukningen är beroende av hushållssammansättning och levnadsvanor.

Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten, vilka som regel finns i lägenheten. Totalt finns även 19 st. kalla lägenhetsförråd tillgängliga i garagebyggnaden.



## G. Nyckeltal år 1

Anskaffningskostnad	53 051 kr/kvm
Insatser och upplåtelseavgifter	38 556 kr/kvm
Belåning	14 495 kr/kvm
Belåningsgrad, lån i förhållande till föreningens anskaffningskostnad	27 %
Årsavgifter inkl. triple play, hushållsel, tappvarmvatten	945 kr/kvm
Årsavgifter exkl. triple play, hushållsel, tappvarmvatten	816 kr/kvm
Årsavgifter som debiteras separat triple play, hushållsel, tappvarmvatten	130 kr/kvm
Driftskostnader inkl. triple play, hushållsel, tappvarmvatten	424 kr/kvm
Driftskostnader exkl. triple play, hushållsel, tappvarmvatten	294 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll och avskrivning	379 kr/kvm
Avsättning till yttre underhåll och amortering	185 kr/kvm

Nyckeltalen beräknas med genomsnitt kronor per kvadratmeter bostadsarea (BOA).



## H. Ekonomisk prognos

Samtliga värden i tusentals kronor (kkkr)

<b>INTÄKTER</b>	<b>År</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
Årsavgifter <sup>1</sup>		2 501	2 551	2 602	2 654	2 707	2 761	3 049	3 366
Hyses- och parkeringsintäkter		315	321	328	334	341	348	384	424
Likviditetsgaranti		258	256	253	151	70			
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>3 074</b>	<b>3 128</b>	<b>3 183</b>	<b>3 139</b>	<b>3 118</b>	<b>3 109</b>	<b>3 433</b>	<b>3 790</b>
<b>KOSTNADER<sup>2</sup></b>									
<b>Driftskostnader</b>									
Löpande kostnader		-1 122	-1 144	-1 167	-1 190	-1 214	-1 238	-1 367	-1 510
<b>Övriga kostnader</b>									
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-16	-16	-16	-17	-17	-17	-19	-113
<b>Kapitalkostnader</b>									
Räntor		-1 447	-1 433	-1 418	-1 404	-1 389	-1 375	-1 302	-1 230
Ränteintäkter		0	2	5	9	12	15	37	90
<b>Avskrivningar och fonderingar</b>									
Avskrivningar		-897	-897	-897	-897	-897	-897	-897	-897
Avsättning till yttre underhåll		-106	-108	-110	-112	-115	-117	-129	-142
<b>SUMMA KOSTNADER</b>		<b>-3 587</b>	<b>-3 595</b>	<b>-3 603</b>	<b>-3 611</b>	<b>-3 619</b>	<b>-3 629</b>	<b>-3 678</b>	<b>-3 802</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-513</b>	<b>-467</b>	<b>-421</b>	<b>-471</b>	<b>-501</b>	<b>-520</b>	<b>-245</b>	<b>-12</b>
<b>ACKUMULERAT RESULTAT</b>		<b>-513</b>	<b>-980</b>	<b>-1 401</b>	<b>-1 872</b>	<b>-2 373</b>	<b>-2 894</b>	<b>-4 688</b>	<b>-5 052</b>
<b>AMORTERING</b>		<b>-384</b>	<b>-384</b>	<b>-384</b>	<b>-384</b>	<b>-384</b>	<b>-384</b>	<b>-384</b>	<b>-384</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE<sup>3</sup></b>		<b>106</b>	<b>154</b>	<b>203</b>	<b>154</b>	<b>126</b>	<b>110</b>	<b>397</b>	<b>644</b>
<b>ACKUMULERAD KASSALIKVIDITET<sup>3</sup></b>		<b>106</b>	<b>260</b>	<b>463</b>	<b>617</b>	<b>743</b>	<b>853</b>	<b>2 245</b>	<b>5 132</b>
<b>YTTRE UNDERHÅLLSFOND</b>		<b>106</b>	<b>214</b>	<b>324</b>	<b>436</b>	<b>551</b>	<b>668</b>	<b>1 288</b>	<b>1 973</b>

<sup>1</sup> Årsavgifterna för bostäder är uppräknade med 2% per år och triple play, hushållsel, hushållsvatten är uppräknade med 2% per år.

<sup>2</sup> Inflationen är beräknad till 2% per år.

<sup>3</sup> Inklusive fond



## I. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
<b>Genomsnittliga årsavgifter per m<sup>2</sup></b>	945	964	983	1 003	1 023	1 044	1 152	1 272
<b>Antagen inflationsnivå och</b>								
Antagen räntenivå + 1%	945	964	982	1 048	1 114	1 179	1 276	1 378
Ändring av årsavgift	0,0%	0,0%	-0,1%	4,5%	8,8%	12,9%	10,7%	8,4%
Antagen räntenivå + 2%	945	963	981	1 093	1 204	1 313	1 399	1 485
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,1%	-0,2%	9,0%	17,7%	25,9%	21,4%	16,7%
Antagen räntenivå - 1%	945	964	983	958	933	909	1 029	1 166
Ändring av årsavgift	0,0%	0,0%	0,0%	-4,5%	-8,8%	-12,9%	-10,7%	-8,4%
<b>Antagen räntenivå och</b>								
Antagen inflationsnivå + 1%	945	969	993	1 018	1 043	1 070	1 211	1 377
Ändring av årsavgift	0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	5,1%	8,3%
Ändring av årsavgift	0,0%	1,0%	2,0%	3,0%	4,0%	5,1%	10,7%	17,7%
Antagen inflationsnivå - 1%	945	959	974	989	1 004	1 019	1 099	1 181
Ändring av årsavgift	0,0%	-0,5%	-1,0%	-1,4%	-1,9%	-2,4%	-4,7%	-7,2%

Ovanstående belopp avser kr/m<sup>2</sup> genomsnitt.

### Ränte- och inflationsantagande

Antagen räntenivå	3,77%
Antagen inflationsnivå	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning	2,00%
Antagen årsavgiftshöjning triple play, hushållsel, tappvarmvatten	2,00%



## J. UNDERSKRIFTER

Bostadsrättsföreningen  
Rödängs Blåbär i Umeå

Enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Peter Wipp

\_\_\_\_\_  
Maria Stål Lindgren

\_\_\_\_\_  
Mats Blomqvist



## INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat för bostadsrättsföreningen Rödängs Blåbär i Umeå, org. nr: 769635-0789.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser preliminär anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

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

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi 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.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

*Digitalt signerat intyg*

Jan-Olof Sjöholm  
Byggn. ing.  
Kungsholmstorg 3 A  
112 21 STOCKHOLM

Johan Widén  
Civ. ing.  
BRFexperterna M&J AB  
Warfvinges väg 31  
112 51 STOCKHOLM



## Bilaga till granskningsintyg för Brf Rödängs Blåbär

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2021-06-04
2. Registreringsbevis	2021-10-20
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor ej ritningar, beskrivningar	2022-05-19
4. Tillägg till Totalentreprenadkontrakt	2023-12-19
5. Avsiktsförklaring om tillägg till totalentreprenadkontrakt	2023-12-19
6. Köpekontrakt	2022-05-24
7. Köpebrev med kartbilaga	2022-05-25
8. Kreditoffert Swedbank	2021-06-21
9. Indikativa räntor	2023-12-06
10. Bekräftelse avs. energimätare och parkeringsplatser	2023-12-13
11. Utdrag från fastighetsregistret	2023-11-29
12. Beräkning av taxeringsvärde	2023-12-12
13. Bygglövsbeslut	2021-04-21
14. Information från kontrollansvarig	2023-12-08
15. Underhållsplan	2023-12-04
16. Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggningar	koncept
17. Bekräftelse avs. anmälan till Trygg BRF	2023-12-13
18. Försäkringsbrev fullgörandeförsäkring entreprenad- och garantitid	2022-12-07
19. Bekräftelse avs. garage hus 7	2023-12-07
20. Förklaring av innehållet i ursprungligt entreprenadavtal	2023-12-19

# Verifikat

Transaktion 09222115557507319406

## Dokument

### Ekonomisk plan

Huvuddokument

15 sidor

Startades 2023-12-22 07:42:10 CET (+0100) av Peab (P)

Färdigställt 2023-12-22 12:46:49 CET (+0100)

## Initierare

### Peab (P)

Peab

[esignering@peab.se](mailto:esignering@peab.se)

## Signerare

### Peter Wipp (PW)

[peter@bostfast.se](mailto:peter@bostfast.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER WIPP"

Signerade 2023-12-22 09:20:04 CET (+0100)

### Jan-Olof Sjöholm (JS)

[janolofsjolholm1@gmail.com](mailto:janolofsjolholm1@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ronny Jan-Olof Sjöholm"

Signerade 2023-12-22 09:41:56 CET (+0100)

### Maria Stål Lindgren (MSL)

[maria@wallinadvokat.se](mailto:maria@wallinadvokat.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Ingrid Maria Lindgren"

Signerade 2023-12-22 08:00:44 CET (+0100)

### Johan Widén (JW)

[jw@brfexperten.se](mailto:jw@brfexperten.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHAN WIDÉN"

Signerade 2023-12-22 12:46:49 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557507319406

**Mats Blomqvist (MB)**  
*mats.blomqvist@outlook.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS BLOMQVIST"  
Signerade 2023-12-22 07:54:47 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

