

BRF REGALSKEPPET

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN REGALSKEPPET****Organisationsnummer: 769640-9478****Kommun: Landskrona**

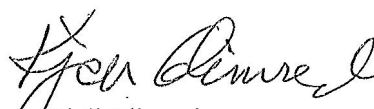
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 7
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Malmö 2022-12-08

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN REGALSKEPPET


Alf Larsen
Håkan Jonsson
Kjell Glimred

BRF REGALSKEPPET

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Regalskeppet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett flerbostadshus innehållande sammanlagt 47 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under december 2023 och avslutas under april 2024.

Enligt föreningens stadgar får till medlem endast antagas fysisk person som fyllt 55 år.

Undantag medges för entreprenören för de bostadsrätter denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q4 2022 och avslutas preliminärt under Q1 2023, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av Senorgården AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-12-08. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Senorgården AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2022-02-15.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 3 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 4 700 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Regalskeppet 1, Landskrona
Adress:	Mastgatan 2, Durkgatan 1 och 3, Kompassgatan 3
Tomtens areal:	ca 2 189 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 737 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i 4-5 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	47 st

Parkering

37 garageplatser i underjordiskt garage

varav en plats är avsedd för MC

varav 18 platser är utrustade med laddningsmöjlighet för elbil

varav två platser är handikapplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie

BRF REGALSKEPPET

arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Miljöhus för mat- och restavfall samt källsortering
Växthus, grönytor, ramp, gångvägar, planteringar och belysning
Cykelplatser på gård delvis under tak

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral, elnisch, fläkttrum, telerum
Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Gemensamhetslokal med kök, städ/frd, rwc/dusch och uteplats
Övernattningsrum med wc/dusch
Takterrass
Porttelefon
Cykelrum, städtrum/wc, rullstolsförråd, cykel-/rullstolstvätt, vaktmästarförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning
BRF-förråd

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare och betongplatta
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel/träpanel/plåt på utfackningsvägg (träreglar, hammarband/syll i stål
Innervägg, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på träreglar
Innervägg, ej bärande:	Gipsskivor på träreglar
Innervägg, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp, hisstoppar i plåt
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik, räcke och handledare i målat stål
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, räcken i aluminium
Takterrass:	Betongplattor med synliga skarvar och räcke i perforerat stål
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

BRF REGALSKEPPET

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med individuell undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Klinker	Målat	Målat	Skåpinredning, i vissa fall hylla klädstång, enligt ritningsunderlag
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av laminat	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritningsunderlag
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång enligt ritningsunderlag
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm
Bad/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare i lgh >55 kvm, kombimaskin i övriga lgh Torkställning
Tvätt				Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare Torkställning
WC	Klinker	Målat, Stänkskydd av kakel	Målat	Sanitetsutrustning

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, gästrum

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Rum	Klinker	Målat	Målat	Skåpinredning klädstång, enligt ritningsunderlag

BRF REGALSKEPPET

WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm
----------	---------	-------	-------	---

Kortfattad rumsbeskrivning, gemensamhetslokal

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum	Klinker	Målat	Målat	Klädstång enligt ritningsunderlag
RWC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm
Städ/Frd	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritningsunderlag
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av laminat	Målat	Spishäll Kyl/Frys Diskmaskin Mikrovågsugn Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat		
Terrass	Betongplattor	Räcken av aluminium		

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB. Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt.	232 800 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	232 800 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	1282004
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	63 500 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	8 500 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	0 tkr
Taxeringsvärde garage ca	2 600 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp	Bindnings- tid 2)	Ränta 3)	Ränte- kostnad	Amortering 1)	Kapital- kostnad
	Kr	år	%	Kr	Kr	Kr
Bottenlån	14 225 000	1	4,20%	597 450		597 450
Bottenlån	14 225 000	2	4,30%	611 675		611 675
Bottenlån	14 225 000	3	4,30%	611 675		611 675
Bottenlån	14 225 000	4	4,30%	611 675		611 675
Amortering					398 000	398 000
S:a lån	56 900 000			2 432 475	398 000	2 830 475
Insatser	75 304 000					
Upplåtelseavgifter	100 596 000					
S:a finansiering	232 800 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

2 830 475

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,3%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 151 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2020 med

36 953 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

112 110

Handwritten signature

BRF REGALSKEPPET

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	69 875	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	25 000	
Vattenavgifter	165 000	
Värmeavgifter	225 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	240 000	
Elavgifter (hushållsel)	187 425	
Mat- och restavfall samt återvinning	95 000	
Teknisk förvaltning installationer c)	44 100	
Yttre och inre skötsel (trapphus, garage, gård mm)	105 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	124 080	
Försäkringar	17 000	
Serviceavtal värmepump (inkl köldmediekontroll), styrutrustning & fjärrvärmerigg	20 000	
Övriga driftskostnader	30 000	
Summa driftskostnader		1 397 480

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder e)		
Fastighetsskatt garage	26 000	
		26 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	4 366 065
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 61 844 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under tre år. JM AB ansvarar för teknisk förvaltning installationer under tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- e) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	3 737	kvm		3 424 316
Årsavgift bredband				124 080
Årsavgift varmvatten *)				61 844
Årsavgift hushållsel *)				187 425
Hyra garage	18	st	900 kr/plats och mån	194 400
Hyra garage, laddplatser **)	18	st	1 200 kr/plats och mån	259 200
Hyra garage, mc-platser	1	st	500 kr/plats och mån	6 000
Hyra övernattningsrum, gemensamhetslokal			250 resp 1000 kr/dygn	80 000
Hyra extra förråd	6	st	400 kr/förråd/mån	28 800

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	4 366 065
--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

BRF REGALSKEPPET

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

**) 50% av projektets garageplatser för bil utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

2022122002105

LÄGENHETSTABELL

BRF REGALSKEPET

Nr	LÄGENHET				INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER		ÅRSAVGIFT		BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		HUSHÄLLEL ⁶⁾	
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarca cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ cirka ¹⁾ kvm	Mark	Andelstal ³⁾ %	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	
1-1001	76		3 RK	M	2,0729%	1 561 000	1 939 000	3 500 000	1 179 000	70 984	5 915	2 640	220	73 624	6 135	1 289	107	4 015	335					
1-1002	112		4 RK	M	2,7635%	2 081 000	3 619 000	5 700 000	1 572 000	94 630	7 886	2 640	220	97 270	8 106	1 499	125	4 855	405					
1-1101	97		4 RK		2,4899%	1 875 000	3 025 000	4 900 000	1 417 000	85 262	7 105	2 640	220	87 902	7 325	1 499	125	4 855	405					
1-1102	47		2 RK		1,4727%	1 109 000	791 000	1 900 000	838 000	50 430	4 203	2 640	220	53 070	4 423	1 184	99	3 055	255					
1-1103	76		3 RK		2,0729%	1 561 000	2 039 000	3 600 000	1 179 000	70 984	5 915	2 640	220	73 624	6 135	1 289	107	4 015	335					
1-1201	97		4 RK		2,4899%	1 875 000	3 125 000	5 000 000	1 417 000	85 262	7 105	2 640	220	87 902	7 325	1 499	125	4 855	405					
1-1202	47		2 RK		1,4727%	1 109 000	841 000	1 950 000	838 000	50 430	4 203	2 640	220	53 070	4 423	1 184	99	3 055	255					
1-1203	76		3 RK		2,0729%	1 561 000	1 939 000	3 500 000	1 179 000	70 984	5 915	2 640	220	73 624	6 135	1 289	107	4 015	335					
1-1301	97		4 RK		2,4899%	1 875 000	3 625 000	5 500 000	1 417 000	85 262	7 105	2 640	220	87 902	7 325	1 499	125	4 855	405					
1-1302	47		2 RK		1,4727%	1 109 000	941 000	2 050 000	838 000	50 430	4 203	2 640	220	53 070	4 423	1 184	99	3 055	255					
1-1303	76		3 RK		2,0729%	1 561 000	2 139 000	3 700 000	1 179 000	70 984	5 915	2 640	220	73 624	6 135	1 289	107	4 015	335					
1-1401	136		5 RK		3,2362%	2 437 000	6 663 000	9 100 000	1 841 000	110 818	9 235	2 640	220	113 458	9 455	1 709	142	5 355	446					
1-1402	125		5 RK		3,0357%	2 286 000	4 714 000	7 000 000	1 727 000	103 952	8 663	2 640	220	106 592	8 883	1 709	142	5 355	446					
2-1001	84		3 RK	M	2,2177%	1 670 000	2 030 000	3 700 000	1 262 000	75 940	6 328	2 640	220	76 716	6 393	1 289	107	4 015	335					
2-1002	81		3 RK	M	2,1632%	1 629 000	1 871 000	3 500 000	1 231 000	74 076	6 173	2 640	220	76 716	6 393	1 289	107	4 015	335					
2-1003	83		3 RK		2,1991%	1 656 000	1 844 000	3 500 000	1 251 000	75 304	6 275	2 640	220	77 944	6 495	1 289	107	4 015	335					
2-1004	41		1 RK		1,3638%	1 027 000	723 000	1 750 000	776 000	46 701	3 892	2 640	220	49 341	4 112	975	81	3 055	255					
2-1101	84		3 RK		2,2177%	1 670 000	2 330 000	4 000 000	1 262 000	75 940	6 328	2 640	220	78 580	6 548	1 289	107	4 015	335					
2-1102	88		3 RK		2,2907%	1 725 000	1 875 000	3 600 000	1 303 000	78 441	6 537	2 640	220	81 081	6 757	1 289	107	4 015	335					
2-1103	83		3 RK		2,1991%	1 656 000	1 844 000	3 500 000	1 251 000	75 304	6 275	2 640	220	77 944	6 495	1 289	107	4 015	335					
2-1104	53		2 RK		1,5816%	1 191 000	909 000	2 100 000	900 000	54 159	4 513	2 640	220	56 799	4 733	1 184	99	3 055	255					
2-1201	84		3 RK		2,2177%	1 670 000	2 130 000	3 800 000	1 262 000	75 940	6 328	2 640	220	78 580	6 548	1 289	107	4 015	335					
2-1202	88		3 RK		2,2907%	1 725 000	1 975 000	3 700 000	1 303 000	78 441	6 537	2 640	220	81 081	6 757	1 289	107	4 015	335					
2-1203	82		3 RK		2,1818%	1 643 000	1 957 000	3 600 000	1 241 000	74 713	6 226	2 640	220	77 353	6 446	1 289	107	4 015	335					
2-1204	53		2 RK		1,5816%	1 191 000	959 000	2 150 000	900 000	54 159	4 513	2 640	220	56 799	4 733	1 184	99	3 055	255					
2-1301	79		3 RK		2,1274%	1 602 000	2 248 000	3 850 000	1 210 000	72 848	6 071	2 640	220	75 488	6 291	1 289	107	4 015	335					
2-1302	88		3 RK		2,2907%	1 725 000	2 675 000	4 400 000	1 303 000	78 441	6 537	2 640	220	81 081	6 757	1 289	107	4 015	335					
2-1303	127		4 RK		3,0357%	2 286 000	3 714 000	6 000 000	1 727 000	103 952	8 663	2 640	220	106 592	8 883	1 499	125	4 855	405					
3-1001	108		4 RK	M	2,6904%	2 026 000	2 274 000	4 300 000	1 531 000	92 129	7 677	2 640	220	94 769	7 897	1 499	125	4 855	405					
3-1002	88		3 RK	M	2,2907%	1 725 000	2 375 000	4 100 000	1 303 000	78 441	6 537	2 640	220	81 081	6 757	1 289	107	4 015	335					
3-1101	52		2 RK		1,5630%	1 177 000	1 023 000	2 200 000	889 000	53 522	4 460	2 640	220	56 162	4 680	1 184	99	3 055	255					
3-1102	55		2 RK		1,6174%	1 218 000	832 000	2 050 000	920 000	55 386	4 616	2 640	220	58 026	4 836	1 184	99	3 055	255					
3-1103	90		4 RK		2,3638%	1 780 000	1 870 000	3 650 000	1 345 000	80 942	6 745	2 640	220	83 582	6 965	1 499	125	4 855	405					
3-1104	84		3 RK		2,2177%	1 670 000	2 330 000	4 000 000	1 262 000	75 940	6 328	2 640	220	78 580	6 548	1 289	107	4 015	335					
3-1201	52		2 RK		1,5630%	1 177 000	1 123 000	2 300 000	889 000	53 522	4 460	2 640	220	56 162	4 680	1 184	99	3 055	255					
3-1202	55		2 RK		1,6174%	1 218 000	882 000	2 100 000	920 000	55 386	4 616	2 640	220	58 026	4 836	1 184	99	3 055	255					
3-1203	83		3 RK		2,1991%	1 656 000	1 894 000	3 550 000	1 251 000	75 304	6 275	2 640	220	77 944	6 495	1 289	107	4 015	335					
3-1204	84		3 RK		2,2177%	1 670 000	2 430 000	4 100 000	1 262 000	75 940	6 328	2 640	220	78 580	6 548	1 289	107	4 015	335					
3-1301	55		2 RK		1,6174%	1 218 000	1 082 000	2 300 000	920 000	55 386	4 616	2 640	220	58 026	4 836	1 184	99	3 055	255					
3-1302	81		3 RK		2,1632%	1 629 000	2 571 000	4 200 000	1 231 000	74 076	6 173	2 640	220	76 716	6 393	1 289	107	4 015	335					
4-1001	70		3 RK	M	1,9627%	1 478 000	1 822 000	3 300 000	1 117 000	67 209	5 601	2 640	220	69 849	5 821	1 289	107	4 015	335					
4-1002	80		3 RK	M	2,1446%	1 615 000	2 285 000	3 900 000	1 220 000	73 439	6 120	2 640	220	76 079	6 340	1 289	107	4 015	335					
4-1101	81		3 RK		2,1632%	1 629 000	1 771 000	3 400 000	1 231 000	74 076	6 173	2 640	220	76 716	6 393	1 289	107	4 015	335					
4-1102	51		2 RK		1,5457%	1 164 000	1 436 000	2 600 000	880 000	52 931	4 411	2 640	220	55 571	4 631	1 184	99	3 055	255					
4-1103	80		3 RK		2,1446%	1 615 000	1 985 000	3 600 000	1 220 000	73 439	6 120	2 640	220	76 079	6 340	1 289	107	4 015	335					

LÄGENHETSTABELL

BRF REGALSKEPET

Nr	LÄGENHET			INSATS	UPPLÅTELSE- INSATS OCH		LÅN PER	ÅRSavgift	ÅRSavgift		ÅRSavgift TOTAL	ÅRSavgift		ÅRSavgift
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾ Mark Andelstal ³⁾ %		AVGIFT	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH	per mån	kr		per mån	kr	
4-1201	94	4 RK	2,4355%	1.834 000	3 066 000	4 900 000	1 386 000	83 398	6 950	2 640	220	86 038	7 170	1 499 125
4-1202	87	4 RK	2,3093%	1 739 000	3 061 000	4 800 000	1 314 000	79 078	6 590	2 640	220	81 718	6 810	1 499 125
Justering			0,0003%				6 000							
SUMMA	3 737	0	47	75 304 000	100 596 000	175 900 000	56 900 000	3 424 316	124 080	3 548 396	61 844	187 425		

Respektive bostadsrättshavare skall om de så önskar teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.
Kostnad för ev. garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

Möjlighet till trygghetslarm via föreningens fiberanslutning finns. För trygghetslarm ska respektive bostadsrättshavare teckna enskilda abonnemang.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong och/eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till förhåndsavtal och upplåtelseavtal.
Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrätterns insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.
Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens lån fördelade per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

[Handwritten signature]

BRF REGALSKPET

F. EKONOMISK PROGNOSE

Antaganden:

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2
Driftkostnadsökning (inflation), per år
Räntenivå, genomsnitt

2,0%
1,0%
2,0%
4,3%

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr
Bostäder: 72 000
Garage: 2 600
per år
2,0%
1,0%

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
<u>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</u>								
Räntor	tkr	-2 432	-2 415	-2 397	-2 377	-2 357	-2 334	-2 041
Amorteringar	tkr	-398	-429	-459	-489	-519	-549	-852
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 397	-1 425	-1 454	-1 483	-1 513	-1 601	-1 952
Fastighetsskatt garage	tkr	-26	-27	-27	-28	-28	-29	-32
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-98
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-4 253	-4 296	-4 337	-4 377	-4 417	-4 513	-4 978
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	1 016	1 037	1 057	1 078	1 100	1 122	1 368

Inbetalningar

Årsavgifter inkl. bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	3 798	3 874	3 951	4 030	4 111	4 193	4 630	5 111
Övriga intäkter	tkr	568	574	580	586	592	598	628	659
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	4 366	4 448	4 531	4 616	4 703	4 791	5 258	5 770
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	113	152	194	239	286	278	554	792

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	113	265	459	698	984	1 262	3 456	7 111
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	112	224	336	448	560	672	1 232	1 792

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggnadskostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 151	-1 151	-1 151	-1 151	-1 151	-1 151	-1 151	-1 151
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr	-752	-682	-610	-535	-458	-436	-9	381
--	-----	------	------	------	------	------	------	----	-----

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF REGALSKEPPET

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16	
Ursprunglig utbetalning:	tkr	4 253	4 296	4 337	4 377	4 417	4 513	4 704	4 978

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2022-11-28 ökar med 0,4%
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,4%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	4,28%
- innehåller räntenivå per 2022-11-28	3,89%
- och en reserv för ränteökning	0,38%
Total ränta i finansieringsplan	4,28%

B: Om räntenivån per 2022-11-28 ökar med 2% , dvs ca 1,6% över antagen ränta i finansieringsplan:									
Ränta	tkr	910	904	897	890	882	874	825	764
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	112	112	112	112	112	112	112	112
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-113	-152	-194	-239	-286	-278	-554	-792
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	909	864	815	763	708	708	383	84

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%									
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	14	29	44	60	77	175	296

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Regalskeppet, med org.nr 769640-9478, 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.

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 existerar 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.

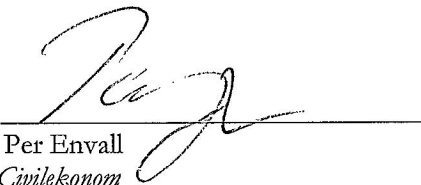
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

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

Stockholm 2022-12-09



Maximilian Eldberg
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. 2022-12-08

Stadgar registrerade 2020-03-03

Registreringsbevis

Bygglov dat. 2022-02-15

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, dat. 2022-12-08

Köpekontrakt dat. 2022-12-08

Bankoffert avseende slutfinansiering dat. 2022-04-06, accept per 2022-04-27 samt avlästa räntor dat. 2022-11-28

Amorteringsplan odat.

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2021-12-13

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret