

**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 8
F.	Ekonomisk prognos	Sida 10
G.	Känslighetsanalys	Sida 11
H.	Nyckeltal	Sida 12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN REGALSKEPPET

Alf Larsen

Håkan Jonsson

Kjell Glimred



## 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 eller den som fyller 55 år senast ett år efter tillträdesdatum. Undantag medges för entreprenören för de bostadsrätter denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

Upplåtelse av bostadsrätterna startade under fjärde kvartalet 2022 och pågår löpande under 2023 och 2024, 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 Seniorgården AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-12-08 samt tillägg till entreprenadkontrakt daterat 2023-06-15. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att Seniorgården 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 3 738 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 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, fläktrum, telerum  
Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar  
Gemensamhetslokal med kapprum, 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
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på träreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på träreglar
Innerväggar, 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

## BRF REGALSKEPPET

### Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

### Ventilation

Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

### 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

## BRF REGALSKEPPET

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
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 FASTIGHETSFÖRVARV

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 Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Begränsad räntegaranti 4) 1,00%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	14 225 000	1	4,90%	697 025	-142 250		554 775
Bottenlån	14 225 000	2	4,60%	654 350	-142 250		512 100
Bottenlån	14 225 000	3	4,40%	625 900	-142 250		483 650
Bottenlån	14 225 000	4	4,30%	611 675	-142 250		469 425
Amortering						398 000	398 000
S:a lån	56 900 000			2 588 950	-569 000	398 000	2 417 950
Insatser	75 304 000						
Upplåtelseavgifter	100 596 000						
<b>S:a finansiering</b>	<b>232 800 000</b>						

**Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)****2 417 950**

- Beräknad lånetid 50 år.
- 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.
- Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 4,55%  
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.
- JM AB lämnar en begränsad räntegaranti om 1%-enhet som innebär att JM AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa fyra lån (1 år = 3,90%, 2 år = 3,60%, 3 år = 3,40%, 4 år = 3,30%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 1,0%-enhet per lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +1,0%-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutgiltiga belopp fastställs i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

**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:

1 110 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 35 623 kr/kvm boarea och lokalarea.

**Avsättningar**

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

**112 140**

<b>Driftskostnader b)</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)	190 000
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
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 347 480</b>
<b>Övriga kostnader</b>	
<b>Likviditetsreserv</b>	<b>85 000</b>
Fastighetsavgift bostäder e)	
Fastighetsskatt garage	26 000
	<b>26 000</b>

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar</b>	<b>3 988 570</b>
--	------------------

- 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	3 738	kvm		3 046 821	
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

<b>SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER</b>	<b>3 988 570</b>
--	------------------

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

\*) 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.

LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSE-	INSATS OCH	LÅN PER	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT TOTAL	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT	
Nr	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Biarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup>	Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	LGH <sup>4)</sup> kr	LGH per mån kr	BREDBAND <sup>5)</sup> per mån kr	Lgh inkl bredband per mån kr	VARMVATTEN <sup>6)</sup> per mån kr	HUSHÅLLSEL <sup>6)</sup> per mån kr	
1-1001	76		3 RK	M	2,0716%	1 560 000	1 940 000	3 500 000	1 179 000	63 118 5 260	2 640 220	65 758 5 480	1 289 107	4 015 335
1-1002	112		4 RK	M	2,7621%	2 080 000	3 620 000	5 700 000	1 572 000	84 157 7 013	2 640 220	86 797 7 233	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	75 863 6 322	2 640 220	78 503 6 542	1 499 125	4 855 405
1-1102	47		2 RK		1,4727%	1 109 000	791 000	1 900 000	838 000	44 870 3 739	2 640 220	47 510 3 959	1 184 99	3 055 255
1-1103	76		3 RK		2,0716%	1 560 000	2 040 000	3 600 000	1 179 000	63 118 5 260	2 640 220	65 758 5 480	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	75 863 6 322	2 640 220	78 503 6 542	1 499 125	4 855 405
1-1202	47		2 RK		1,4727%	1 109 000	841 000	1 950 000	838 000	44 870 3 739	2 640 220	47 510 3 959	1 184 99	3 055 255
1-1203	76		3 RK		2,0716%	1 560 000	1 940 000	3 500 000	1 179 000	63 118 5 260	2 640 220	65 758 5 480	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	75 863 6 322	2 640 220	78 503 6 542	1 499 125	4 855 405
1-1302	47		2 RK		1,4727%	1 109 000	941 000	2 050 000	838 000	44 870 3 739	2 640 220	47 510 3 959	1 184 99	3 055 255
1-1303	76		3 RK		2,0716%	1 560 000	2 140 000	3 700 000	1 179 000	63 118 5 260	2 640 220	65 758 5 480	1 289 107	4 015 335
1-1401	136		5 RK		3,2349%	2 436 000	6 664 000	9 100 000	1 841 000	98 561 8 213	2 640 220	101 201 8 433	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	92 492 7 708	2 640 220	95 132 7 928	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	67 569 5 631	2 640 220	70 209 5 851	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	65 910 5 493	2 640 220	68 550 5 713	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	67 002 5 584	2 640 220	69 642 5 804	1 289 107	4 015 335
2-1004	41		1 RK		1,3625%	1 026 000	724 000	1 750 000	775 000	41 512 3 459	2 640 220	44 152 3 679	975 81	3 055 255
2-1101	84		3 RK		2,2177%	1 670 000	2 330 000	4 000 000	1 262 000	67 569 5 631	2 640 220	70 209 5 851	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	69 794 5 816	2 640 220	72 434 6 036	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	67 002 5 584	2 640 220	69 642 5 804	1 289 107	4 015 335
2-1104	53		2 RK		1,5816%	1 191 000	909 000	2 100 000	900 000	48 188 4 016	2 640 220	50 828 4 236	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	67 569 5 631	2 640 220	70 209 5 851	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	69 794 5 816	2 640 220	72 434 6 036	1 289 107	4 015 335
2-1203	83		3 RK		2,1991%	1 656 000	1 944 000	3 600 000	1 251 000	67 002 5 584	2 640 220	69 642 5 804	1 289 107	4 015 335
2-1204	53		2 RK		1,5816%	1 191 000	959 000	2 150 000	900 000	48 188 4 016	2 640 220	50 828 4 236	1 184 99	3 055 255
2-1301	79		3 RK		2,1260%	1 601 000	2 249 000	3 850 000	1 210 000	64 777 5 398	2 640 220	67 417 5 618	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	69 794 5 816	2 640 220	72 434 6 036	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	92 492 7 708	2 640 220	95 132 7 928	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	81 973 6 831	2 640 220	84 613 7 051	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	69 794 5 816	2 640 220	72 434 6 036	1 289 107	4 015 335
3-1101	52		2 RK		1,5630%	1 177 000	1 023 000	2 200 000	889 000	47 622 3 969	2 640 220	50 262 4 189	1 184 99	3 055 255
3-1102	55		2 RK		1,6174%	1 218 000	832 000	2 050 000	920 000	49 281 4 107	2 640 220	51 921 4 327	1 184 99	3 055 255
3-1103	90		4 RK		2,3624%	1 779 000	1 871 000	3 650 000	1 344 000	71 979 5 998	2 640 220	74 619 6 218	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	67 569 5 631	2 640 220	70 209 5 851	1 289 107	4 015 335
3-1201	52		2 RK		1,5630%	1 177 000	1 123 000	2 300 000	889 000	47 622 3 969	2 640 220	50 262 4 189	1 184 99	3 055 255
3-1202	55		2 RK		1,6174%	1 218 000	882 000	2 100 000	920 000	49 281 4 107	2 640 220	51 921 4 327	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	67 002 5 584	2 640 220	69 642 5 804	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	67 569 5 631	2 640 220	70 209 5 851	1 289 107	4 015 335
3-1301	55		2 RK		1,6174%	1 218 000	1 082 000	2 300 000	920 000	49 281 4 107	2 640 220	51 921 4 327	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	65 910 5 493	2 640 220	68 550 5 713	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	59 800 4 983	2 640 220	62 440 5 203	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	65 343 5 445	2 640 220	67 983 5 665	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	65 910 5 493	2 640 220	68 550 5 713	1 289 107	4 015 335
4-1102	51		2 RK		1,5444%	1 163 000	1 437 000	2 600 000	879 000	47 055 3 921	2 640 220	49 695 4 141	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	65 343 5 445	2 640 220	67 983 5 665	1 289 107	4 015 335



Nr	LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSE-	INSATS OCH	LÅN PER	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT TOTAL	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT			
	Boarea, cirka <sup>1)</sup> kvm	Biarea cirka <sup>1)</sup> kvm	Storlek <sup>2)</sup>	Mark	Andelstal <sup>3)</sup> %	kr	AVGIFT kr	UPPLÅTELSE- AVGIFT kr	LGH <sup>4)</sup> kr	LGH per mån kr	BREDBAND <sup>5)</sup> kr	per mån kr	Lgh inkl bredband kr	per mån kr	kr	kr	kr	kr	
4-1201	94		4 RK		2,4355%	1 834 000	3 066 000	4 900 000	1 386 000	74 204	6 184	2 640	220	76 844	6 404	1 499	125	4 855	405
4-1202	87		4 RK		2,3080%	1 738 000	3 062 000	4 800 000	1 313 000	70 320	5 860	2 640	220	72 960	6 080	1 499	125	4 855	405
Justering					-0,0024%	-	2 000	2 000	-		-80			-80					
<b>SUMMA</b>	<b>3 738</b>	<b>0</b>	<b>47</b>		<b>100,0000%</b>	<b>75 304 000</b>	<b>100 596 000</b>	<b>175 900 000</b>	<b>56 900 000</b>	<b>3 046 821</b>		<b>124 080</b>		<b>3 170 901</b>		<b>61 844</b>		<b>187 425</b>	

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 förhansavtal och upplåtelseavtal.  
Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

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 bostadsrättens 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.

## BRF REGALSKEPPET

**F. EKONOMISK PROGNOSE****Antaganden:**

Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2	4,0%	<b>Taxeringsvärde FFT 2022, tkr</b>	Uppräkning Fastighetsskatt
Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2	1,0%	Bostäder: 72 000	per år
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%	Garage: 2 600	2,0% 1,0%
Begränsad räntegaranti	1,0%		
Räntenivå, genomsnitt	4,55%		

År :		1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2034	2039
<b>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</b>									
Räntor	tkr	-2 589	-2 571	-2 551	-2 530	-2 508	-2 485	-2 346	-2 173
Begränsad räntegaranti	tkr	569	424	280	139				
Amorteringar	tkr	-398	-429	-459	-489	-519	-549	-700	-852
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 347	-1 374	-1 401	-1 429	-1 458	-1 545	-1 706	-1 884
Fastighetsskatt garage	tkr	-26	-27	-27	-28	-28	-29	-32	-35
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-103
<b>SUMMA UTBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>-3 791</b>	<b>-3 977</b>	<b>-4 158</b>	<b>-4 337</b>	<b>-4 513</b>	<b>-4 608</b>	<b>-4 784</b>	<b>-5 047</b>
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm	915	949	986	1 023	1 062	1 102	1 328	1 605
<b>Inbetalningar</b>									
Årsavgifter	tkr	3 047	3 169	3 296	3 428	3 565	3 708	4 510	5 487
Årsavgifter bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	373	380	388	396	404	412	455	512
Övriga intäkter	tkr	568	574	580	586	592	598	628	666
<b>SUMMA INBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>3 988</b>	<b>4 123</b>	<b>4 264</b>	<b>4 410</b>	<b>4 561</b>	<b>4 718</b>	<b>5 593</b>	<b>6 665</b>
<b>ÅRETS NETTOBETALNINGAR</b>	<b>tkr</b>	<b>197</b>	<b>146</b>	<b>106</b>	<b>73</b>	<b>48</b>	<b>110</b>	<b>809</b>	<b>1 618</b>
<b>Föreningens kassa</b>									
Ingående saldo	tkr	0							
<b>KASSABEHÅLLNING</b>	<b>tkr</b>	<b>197</b>	<b>343</b>	<b>449</b>	<b>522</b>	<b>570</b>	<b>680</b>	<b>3 254</b>	<b>9 874</b>
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 byggkostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad)	tkr	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110	-1 110
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-627	-647	-657	-660	-655	-563	287	1 249
----------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	-----	-------

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

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



**G. KÄNSLIGHETSANALYS**

År :		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>	<b>16</b>
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 791	3 977	4 158	4 337	4 513	4 608	4 784	5 047

**Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:**

**A: Om räntenivån per 2023-06-02 ökar med 0,2%**  
 blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 0,2%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan		4,55%
- innehåller räntenivå per 2023-06-02	4,37%	
- och en reserv för ränteökning	0,18%	
Total ränta i finansieringsplan		4,55%

**B: Om räntenivån per 2023-06-02 ökar med 2% , dvs ca 1,8% över antagen ränta i finansieringsplan:**

Ränta	tkr	1 024	1 017	1 009	1 001	992	983	928	860
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	112	112	112	112	112	112	112	112
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-197	-146	-106	-73	-48	-110	-809	-1 618
<b>Behov årsavgiftshöjning:</b>	<b>tkr</b>	<b>939</b>	<b>983</b>	<b>1 015</b>	<b>1 040</b>	<b>1 056</b>	<b>985</b>	<b>231</b>	<b>0</b>

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

<b>Om ökningen blir ytterligare 1%</b>									
<b>ökar den totala kostnaden med:</b>	<b>tkr</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>28</b>	<b>42</b>	<b>58</b>	<b>74</b>	<b>168</b>	<b>286</b>

**H. NYCKELTAL**

	kr/BTA <sup>1</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	34 617 kr	
	kr/kvm <sup>2</sup>	
<b>Anskaffningsvärde</b>	62 279 kr	
<b>Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)<sup>3</sup></b>	47 057 kr	
<b>Lån och belåningsgrad<sup>4</sup></b>	15 222 kr	24%
<b>Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)<sup>3</sup></b>	848 kr	
<b>Årsavgift varmvatten<sup>3</sup></b>	17 kr	
<b>Årsavgift hushållsel</b>	50 kr	
<b>Driftskostnad</b>	360 kr	
<b>Kassaflöde</b>	53 kr	
<b>Avskrivning</b>	297 kr	
<b>Fondavsättning</b>	30 kr	
<b>Amortering<sup>5</sup></b>	167 kr	
<b>Fondavsättning och amortering<sup>5</sup></b>	197 kr	
<b>Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år</b>	136 kr	

<sup>1</sup> Total bruttoarea uppgår till 6 725 kvm.

<sup>2</sup> Med kvm avses upplåten boarea.

<sup>3</sup> Avser enbart upplåten boarea.

<sup>4</sup> Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

<sup>5</sup> Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

# Verifikat

Transaktion 09222115557494835270

## Dokument

### Ekonomisk plan, Regalskeppet 230615

Huvuddokument

12 sidor

Startades 2023-06-15 11:56:16 CEST (+0200) av Sara Madsen (SM)

Färdigställt 2023-06-15 19:13:43 CEST (+0200)

## Initierare

### Sara Madsen (SM)

På uppdrag av Brf Regalskeppet

sara.madsen@jm.se

## Signerande parter

### Alf Larsen (AL)

Brf Regalskeppet

alf@al-consult.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Alf Kristian Larsen"

Signerade 2023-06-15 17:34:21 CEST (+0200)

### Kjell Glimred (KG)

Brf Regalskeppet

kjell.glimred@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Glimred"

Signerade 2023-06-15 19:07:22 CEST (+0200)

### Håkan Jonsson (HJ)

Brf Regalskeppet

hakan.jonsson1962@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stig Håkan Jonsson"

Signerade 2023-06-15 19:13:43 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557494835270

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>



## 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.

Enligt digital signering

---

Lennarth Åstrand  
*Civilingenjör*  
*Calleon Konsult 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 enligt digital signering

Stadgar registrerade 2020-03-03

Registreringsbevis

Bygglov dat. 2022-02-15

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

Avtal om tillägg till ovan totalentreprenadkontrakt dat. 2023-06-15

Köpekontrakt dat. 2022-12-08

Bankoffert avseende slutfinansiering dat. 2022-04-06, accept per 2022-04-27

Uppdaterade räntor dat. 2023-06-02

Amorteringsplan

Areasammanställning

Underhållsplan dat. 2021-12-13

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret



# Verifikat

Transaktion 09222115557494902137

## Dokument

### **Intyg rev Ekplan Brf Regalskeppet, JM 230616**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2023-06-16 09:28:15 CEST (+0200) av Per*

*Envall (PE)*

*Färdigställt 2023-06-16 10:44:55 CEST (+0200)*

## Signerande parter

### **Per Envall (PE)**

GarBo

*per.ennvall@gar-bo.se*

+46706647348

*Signerade 2023-06-16 09:28:16 CEST (+0200)*

### **Lennarth Åstrand (LÅ)**

*lennarth.astrand@gar-bo.se*

*Signerade 2023-06-16 10:44:55 CEST (+0200)*

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>

