

Bostadsrättsföreningen RAW Vallastaden

Linköpings kommun

769628-4145

Ekonomisk plan

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

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen RAW Vallastaden med säte i Linköpings kommun har registrerats hos Bolagsverket den 2014-07-22. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen uppför 25 bostadslägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt samt omgivande finplanerad mark på fastigheten Identiteten 8 belägen i Linköpings kommun.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske efter Bolagsverkets tillstånd erhållits, vilket bedöms ske i september 2022.

Inflyttning/tillträde beräknas påbörjas under kvartal 1 2023.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader enligt upprättat entreprenadavtal med RAW Propeties AB, på köp av fastigheterna Identiteten 1, 7, 8, Linköpings kommun genom förvärv av samtliga aktier i RAW Rosendal AB. Aktiebolaget har därefter sålt marken till föreningen genom underprisöverlåtelse (bokfört värde). Föreningen har därefter avyttrat fastigheterna Identiteten 1 och 7. Föreningen redovisar fastigheten Identiteten 8 till, för vid tidpunkten, åsatt värde. Marken har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Latent skatt är beräknad till 35 000 kr. Bokföringsmässigt värderas skatten till 0 kr. Latent skatt för fastigheterna Identiteten 1 och 7 betalas i sin helhet av RAW Property AB.

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

Bygglov har erhållits 2021-06-11 och startbesked 2022-05-13.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten är belägen i Linköpings kommun,

Fastighetsbeteckning:

Identiteten 8

Areal:

493 m²

Fastigheten innehåller med äganderätt.

Adress: Kunskapslänken, Vallastaden Linköping (preliminär adress)
583 28 LINKÖPING

Fastigheterna och byggnadernas utformning

På fastigheten pågår nybyggnation av ett flerfamiljshus med 22 lägenheter och ett gårdshus med 3 lägenheter samt omgivande finplanerad mark. Fastigheten kommer att anslutas till kommunens ledningsnät för vatten och dagvatten, avloppsvatten, samt leverantörer av fjärrvärme, fastighetsel, fiber.

Areor

Boarea inkl biarea (avrundad) c:a 1 308 m²

Lägenhetsfördelning, se lägenhetssammanställningen.

Förråd

Förråd går att anordna i lägenheten på egen bekostnad.

Parkering

Parkeringsplats finns att hyra av separat bolag i närliggande parkeringshus

Servitut. samfällighetsförening och G:A

Fastigheten deltar i samfälligheten Linköping Identiteten S:1 innehållande Felleshus på gemensam innergård – med växthus, övernattningslägenhet, fest/möteslokal samt lektyr (G:A 1, G:A 2).

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

(För detaljerad specifikation se ritning eller bofaktablad)

Grundläggning:	Betongplatta
Stomme:	Prefabricerad stomme av betong, synlig stomme interiört.
Bjälklag:	Prefabricerade element i betong.
Fasad Hus C och C2:	Helsandwich med infärgad eller målad betong. Struktur och reliefmönstrad i vissa partier.
Yttertak:	Prefabricerad takbjälklag med isolering och tätskikt samt solpaneler.
Balkong:	Prefabricerad balkongplatta. Pinnräcke av plattstål eller aluminium.
Uteplatser:	Beläggning med betongmarkplattor eller trädäck.
Fönster:	Fasta eller öppningsbara fönster i trä och aluminium.
Mellanväggar, icke bärande:	Stålregel och skivor av gips eller plywood.
Lägenhets- och tamburdörrar:	Säkerhetsdörrar.
VA:	Kommunalt vatten och avlopp.
Uppvärmning:	Vattenburet radiatorsystem. Fjärrvärme.
Ventilation:	FTX-system.
Elektricitet:	Samtliga eluttag är anslutna till jordfelsbrytare.

Tele, data:	Anslutning för internet och IP-telefoni via fast anslutning. Fiber.
Lägenhetsförråd:	Generellt yta i bostad för förråd. Placering och genomförande av bostadsrättsägare.
Cykelförråd:	Invändiga cykelförråd i markplan, samt utvändiga cykelplatser vid entréer.
Barnvagnsrum:	Barnvagns- och rullstolsförråd finns i markplan.
Sophantering:	Central sopsug placerad i kvarterets innergård.
Parkering:	Parkeringsplats finns att teckna i separat parkeringshus i Vallastaden. HCP finns tillgängligt på innergården.
Postboxar:	Postboxar i entréplan.
Gemensamhetslokal:	Felleshus på gemensam innergård – med växthus, övernattningslägenhet, fest/möteslokal samt lektyr.

Inredning i bostäder

Kök:	Betonggolv, fristående spis med keramisk häll, kombinerad kyl och frys samt, förberedelse för diskmaskin, vägghängd köksfläkt. Rostfribänk med öppna skåp.
Badrum:	Klinker på golv och kakel på väg, komfortvärme golv, wc, väggmonterat tvättställ med blandare, duschblandare med hand- och takdusch, väggmonterad spegel och belysning. Takbelysning. Kombimaskin TM/TT.
Bostadsrum:	Betonggolv, vägg- och tak i prefabricerad betong. Omslutande väggar till badrum i plywood.
Entréutrymme:	Klädstång i anslutning till entré

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



C. Kostnader för Föreningens förvärv

(Belopp anges i kronor om inget annat anges)

Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt entreprenad	59 800 000
Överlåtelseavtal mark	3 392 000
Aktiebolagsköp (Köpeskilling - Eget.kap)	108 000
Likviditetsreserv	100 000
Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad	63 400 000

Taxering

Taxeringsvärde för bostäder och mark beräknas bli c:a	25 600 000
varav taxeringsvärde för mark beräknas till	6 200 000

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

D. Finansieringsplan

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

Lån ^{1,2}	Bindningstid ²	Belopp	Offererad ränta			Ränta	Kapitalkostnad
			2022-08-24	Kalkylränta	Amortering		
Lån 1	5 år	4 501 667	3,79%	3,70%	0	166 562	166 562
Lån 2	4 år	4 501 667	3,80%	3,70%	0	166 562	166 562
Lån 3	3 mån	4 501 666	2,19%	3,70%	94 535	166 562	261 097
summa		13 505 000	Snittränta 3,26%	3,70%	94 535	499 685	594 220
Insatser		49 895 000					
summa insatser, lån mm		63 400 000					

E. Beräkning av Föreningens årliga kostnader

Summa kapitalkostnad år 1 enligt ovan (inkl amortering) **594 220**

Fonderingar, driftskostnader och skatter

Avsättning till yttre underhållsfond	55 515
Driftskostnader ⁴ (se specifikation)	406 127
Fastighetsskatt/kommunal avgift bostäder ³	0
Summa utgifter och fonderingar	461 642

Summa beräknade årliga utgifter **1 055 862**

Anm.: Vid en förändring av det allmänna ränteläget med 1 %-enhet påverkas årsavgiften i snitt med 103 kr per kvm

¹ Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten

² Låneräntan fastställs slutligt vid färdigställandet av husen i samband med den slutliga finansieringen.
Annan bindningstid och uppdelning av lånen än ovan redovisad kan beslutas.
Fastighetslånen antas amorteras med 0,7% per år.

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

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

Avskrivning

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

Kostnadsslag		<u>summa</u>
Uppvärmning Fjärrvärme	94 000	
Fastighetsel	40 000	
Kallvatten/Avlopp	30 000	
Hushållsavfall (sopsug)	21 000	
Trädgårdsskötsel	15 000	
Trappstädning	26 000	
Vinterunderhåll	10 000	
Teknisk skötsel	20 000	
Serviceavtal Hiss	12 000	
Serviceavtal Jour	6 000	
Fastighetsförsäkring	40 000	
Övriga fastighetskostnader	10 127	
Styrelsearvoden	22 000	
Revisionsarvoden	15 000	
Förvaltningsarvode	25 000	
	406 127	406 127
Fastighetsskatt/fastighetsavgift bostäder	0	
	0	0
Summa kostnader		406 127

- ⁴ Kostnader för hushållsel, varmvattenförbrukning debiteras efter förbrukning utöver avgiften. Medlemmarna tecknar eget abonnemang för hushållsel, kabel-TV och fiber direkt till leverantörer av dessa tjänster. Beräkning av tillkommande kostnaden för ovanstående tjänster beräknas till 650 kr/mån. Föreningens/bostadsrättshavarens kostnader för löpande drift är beräknade efter normala förhållanden, med anledning av husets/ens utformning, belägenhet och storlek etc. Det faktiska utfallet kan därför skilja sig från ovan beräknad kostnad.

F. Beräkning av Föreningens årliga intäkter

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

Årsavgifter	1 055 862 kr
summa intäkter	1 055 862 kr

På följande sida följer en ekonomisk sammanställning av samtliga lägenheter.

Lägenhetssammanställning

Lgh-nr	BOA, m ²	BIA, m ³	Summa Area	Andelstal	Insats	Årsavgift	Per månad
13-1001	32	0	32	2,3938	1 330 000	25 275	2 106
13-1002	54	0	54	4,1699	1 875 000	44 028	3 669
13-1101	54	25	79	6,0232	2 595 000	63 597	5 300
13-1102	32	16	48	3,6293	1 895 000	38 321	3 193
13-1103	32	16	48	3,6293	1 895 000	38 321	3 193
13-1104	54	25	79	6,1004	2 595 000	64 412	5 368
13-1201	54	0	54	4,0927	1 925 000	43 213	3 601
13-1202	32	0	32	2,3938	1 360 000	25 275	2 106
13-1203	32	0	32	2,3938	1 360 000	25 275	2 106
13-1204	54	0	54	4,1699	1 925 000	44 028	3 669
13-1301	54	0	54	4,0927	1 950 000	43 213	3 601
13-1302	32	0	32	2,3938	1 390 000	25 275	2 106
13-1303	32	0	32	2,3938	1 390 000	25 275	2 106
13-1304	54	0	54	4,1699	1 950 000	44 028	3 669
13-1401	54	0	54	4,0927	1 975 000	43 213	3 601
13-1402	32	0	32	2,3938	1 420 000	25 275	2 106
13-1403	32	0	32	2,3938	1 420 000	25 275	2 106
13-1404	54	0	54	4,1699	1 975 000	44 028	3 669
13-1501	54	25	79	6,0232	2 750 000	63 597	5 300
13-1502	32	16	48	3,6293	2 050 000	38 321	3 193
13-1503	32	16	48	3,6293	1 975 000	38 321	3 193
13-1504	54	25	79	6,1004	2 750 000	64 412	5 368
14-1003	55	12	67	5,1737	2 725 000	54 628	4 552
14-1004	55	12	67	5,1737	2 725 000	54 628	4 552
14-1005	56	12	67	5,1737	2 695 000	54 628	4 552
summa	1 110	198	1 308	100,0000	49 895 000	1 055 862	

Andelstalen är beräknade utifrån lägenheternas boarea och biarea i förhållande till den totala ytan.

Lägenhetsytorna är uppmätta enligt ritning.

G. Avsättningsplan för fastighetsunderhåll

Avsättningar för föreningens underhåll av fastigheten skall ske enligt följande:

plan där den årliga avsättningen baseras på 50 kr * 1 110 /m² BOA
Årlig uppräkningsfaktor av fonden 0,50%

År	%	Belopp	Akkumulerat
1	3,7652%	55 515	55 515
2	3,7840%	55 793	111 308
3	3,8029%	56 072	167 379
4	3,8219%	56 352	223 731
5	3,8411%	56 634	280 365
6	3,8603%	56 917	337 281
7	3,8796%	57 201	394 483
8	3,8990%	57 487	451 970
9	3,9185%	57 775	509 745
10	3,9380%	58 064	567 809
11	3,9577%	58 354	626 163
12	3,9775%	58 646	684 809
13	3,9974%	58 939	743 748
14	4,0174%	59 234	802 982
15	4,0375%	59 530	862 511
16	4,0577%	59 828	922 339
17	4,0780%	60 127	982 466
18	4,0984%	60 427	1 042 893
19	4,1188%	60 729	1 103 622
20	4,1394%	61 033	1 164 656
21	4,1601%	61 338	1 225 994
22	4,1809%	61 645	1 287 639
23	4,2018%	61 953	1 349 592
24	4,2229%	62 263	1 411 855
25	4,2440%	62 574	1 474 429
SUMMA	100,00%	1 474 429	

Anm. Procentsatserna och beloppen är avrundade



H. Ekonomisk prognos år 1 - 11, 16

Bostadsrättsföreningen RAW Vallastaden													769628-4145												
Antagna parametrar;																									
		Kapitalkostnader		År 1 - 3		År 4 - 16		Taxering																	
		Ränta lån (snitt)		3,70%		4,19%		Beräknad taxering bostäder																	
		Ränta på kassan		0,25%		0,25%		Beräknad taxering lokaler																	
		Driftskostnadsutveckling		2,00%		2,00%		Skattetsats lokaler																	
		Avgiftshöjning bostäder		2,00%		2,00%		Beräknad fastighetskatt lokaler																	
													Kommunal avgift bostäder *)												
													Kommunal avgift lägenheter i flerbostadshus												
													Kommunal avgift småhus												
													Avgiftsbefrielse gäller för åren 1 - 15												
													Från år 16 utgår hel avgift.												
													*) (Avgifterna justeras årligen enligt inkomstbasbeloppet)												
Likviditetsplan År																									
Inbetalning																									
Avgifter																									
Övriga ränteinkåster																									
Inbetalning vid finansiering																									
Summa inbetalningar																									
Utbetalning																									
Räntekostnad																									
Drift																									
Fastighetsavgift lägenheter																									
Amortering lån																									
Summa utbetalningar																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									
SA/ÅR																									

I. Känslighetsanalys och nyckeltal

År	1 2023	2 2024	3 2025	4 2026	5 2027	6 2028	11 2033	16 2038
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Årsavgift om:

Kalkylens inflationsnivå och

1. Antagen räntenivå (Årsavgift/m2 BOA+BIA)	1 055 862 (807)	1 076 979 (823)	1 098 519 (840)	1 120 489 (856)	1 142 899 (874)	1 165 757 (891)	1 287 090 (984)	1 421 051 (1 086)
2. Antagen räntenivå +1% (Årsavgift/m2 BOA+BIA)	1 190 912 (910)	1 211 084 (926)	1 231 678 (941)	1 252 703 (957)	1 274 168 (974)	1 296 080 (991)	1 412 686 (1 080)	1 541 921 (1 178)
3. Antagen räntenivå +2% (Årsavgift/m2 BOA+BIA)	1 325 962 (1 013)	1 345 189 (1 028)	1 364 837 (1 043)	1 384 917 (1 058)	1 405 436 (1 074)	1 426 403 (1 090)	1 538 283 (1 176)	1 662 791 (1 271)
4. Antagen räntenivå -1% (Årsavgift/m2 BOA+BIA)	920 812 (704)	942 875 (721)	965 360 (738)	988 275 (755)	1 011 630 (773)	1 035 434 (791)	1 161 493 (888)	1 300 181 (994)

Kalkylens räntenivå och

5. Antagen inflationsnivå +1% (Årsavgift/m2 BOA+BIA)	1 055 862 (807)	1 085 264 (829)	1 106 970 (846)	1 129 109 (863)	1 151 691 (880)	1 174 725 (898)	1 296 991 (991)	1 431 983 (1 094)
6. Antagen inflationsnivå +2% (Årsavgift/m2 BOA+BIA)	1 055 862 (807)	1 089 407 (833)	1 111 195 (849)	1 133 419 (866)	1 156 087 (884)	1 179 209 (901)	1 301 942 (995)	1 437 449 (1 099)
7. Antagen inflationsnivå +3% (Årsavgift/m2 BOA+BIA)	1 055 862 (807)	1 093 549 (836)	1 115 420 (853)	1 137 729 (870)	1 160 483 (887)	1 183 693 (905)	1 306 893 (999)	1 442 915 (1 103)

Nyckeltal (snitt) per m2 BOA+BIA år 1

Anskaffningskostnad	48 471 kr
Insats	38 146 kr
Lån	10 325 kr
Årsavgifter	807 kr
Drift	310 kr
Belåningsgrad	21 %
Amortering	72 kr
Avsättning yttre fond	50 kr
Avskrivning	286 kr
Kassaflöde (inkl kassa)	119 kr
Enskilda driftkostnader c:a	149 kr

J. Särskilda förhållanden

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

Datum enligt digital signering

Göran Olsson

Jennie Svedberg

Hans Svedberg

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen RAW Vallastaden med org.nr 769628-4145 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 har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

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

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

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

Enligt digital signering

Maximilian Stea
Jur.kand
Gar-Bo Besiktning AB

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering

Stadgar för Föreningen registrerade 2020-06-04

Registreringsbevis för Föreningen

Bygglövsbeslut för fastigheten Identiteten 1, Linköpings kommun dat. 2021-06-11

Startbesked på fastigheten Identiteten 1, Linköpings kommun dat. 2022-05-13

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av lägenheter för bostadsändamål tecknat mellan RAW Property AB och Föreningen dat. 2022-09-08

Överlåtelseavtal avseende aktierna i RAW Vallastaden AB tecknat mellan RAW Holding AB och Föreningen dat. 2022-02-17

Inkråmsöverlåtelseavtal tecknat mellan RAW Vallastaden AB och Föreningen avseende fastigheterna Identiteten 1, 7 & 8, Linköpings kommun dat. 2022-02-18

Tillägg till ovan överlåtelseavtal dat. 2022-08-30

Köpekontrakt avseende fastigheterna Identiteten 1 och 7, Linköpings kommun, tecknat mellan Föreningen och Besqab Bostadsmark LII AB, dat. 2022-09-07

Offert för finansieringen av Föreningen dat. 2022-08-24

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde

Verifikat

Transaktion 09222115557477077803

Dokument

Brf RAW Vallastaden, ek plan och intyg

Huvuddokument

14 sidor

Startades 2022-09-13 13:56:16 CEST (+0200) av Per

Envall (PE)

Färdigställt 2022-09-13 15:35:07 CEST (+0200)

Signerande parter

Per Envall (PE)

Gar-Bo Besiktning

per.envall@gar-bo.se

+46706647348

Signerade 2022-09-13 15:28:27 CEST (+0200)

Maximilian Stea (MS)

max.stea@gar-bo.se

Signerade 2022-09-13 15:35:07 CEST (+0200)

Göran Olsson (GO)

goran.olsson@mrhostadsratt.se

Signerade 2022-09-13 15:05:13 CEST (+0200)

Hans Svedberg (HS)

hans.svedberg@canseko.se

Signerade 2022-09-13 13:57:14 CEST (+0200)

Jennie Svedberg (JS)

jennie83@live.se

Signerade 2022-09-13 15:21:49 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>

