

# ***EKONOMISK PLAN***

***Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Åsikten Södra 3***

## **Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för**

***Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 3***

***Organisationsnummer 769631-2128***

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
- K. Övriga upplysningar

**Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2015-11-18 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i november månad 2018.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i oktober månad 2019 och avslutas i januari månad 2020.

Bygglov har lämnats av Uppsala kommun 2016-05-10.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Uppsala Kungsängen 21:4  
 Adress: Skyttelgatan 18, Östra Ågatan 103-115  
 753 42 Uppsala  
 Tomtarea: 2 244,0 m<sup>2</sup>

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning ( Uppsala Kungsängen ga: 23) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av bil- och cykelparkering i gemensamt garage, gemensamma dag-, kall- och spillvattenledningar samt gård inklusive samlingslokal (gårdshus).

I gemensamhetsanläggningen ga:23 ingår 3 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av en samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 34 % av driftskostnaderna.

### **Servitut m.m.**

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Ventilation	Last	Officialservitut	0380-2016/3.1
Fettavskiljare	Last	Officialservitut	0380-2016/3.2

### **Byggnadens/ernas antal och utformning:**

1 flerbostadshus i 7 våningar med källare, sammanlagt 80 lägenheter och 4 Lokaler.

### **Gemensamma anordningar**

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Vattenfall AB.

Undercentral är belägen i källarplan

Elmätare för mätning av gemensam el-energi samt individuella mätare i respektive lgh.

Hissar 4 st

Trapphus 4 st.

Byggnaderna är anslutna via Telias fibernät till TV/Data/tele

## **Gemensamma utrymmen**

- 1 st miljöstation
- 1 st gemensamhetslokal (GA:23)
  - cykelrum inom gemensamt garage
- 4 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum
  - lekplats på gemensam gård

Parkering redovisas i avsnitt F

## **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grund</b>	Grundläggning sker på pålar
<b>Stomme</b>	Betongväggar och betongbjälklag
<b>Yttervägg</b>	Tegelfasad men har inslag av panel och fasadskivor.
<b>Yttertak</b>	Papptak.
<b>Balkong</b>	Uteplatser är belagda med trall, balkonger och terrasser är av prefabricerade betongelement.
<b>Fönster</b>	Av trä med aluminiumbeklädd utsida.
<b>Entreport</b>	Aluminium/glas
<b>Lägenhetsdörr</b>	Säkerhetsdörr
<b>Uppvärmnings-system</b>	Huset är anslutet till fjärrvärmenätet. Uppvärmning sker med vattenburet värmesystem med traditionellaradiatorer.
<b>Ventilation</b>	Luftbehandlingssystemet utförs som ett till och från luftsystem med värmeväxlare (FTX-system).
<b>Lägenhetsförråd</b>	1 per lägenhet belägna i källarplan.

## Kortfattad lägenhetsbeskrivning

### Hall/entré

Golv Parkett. Klinker i omfattning enligt Bofakta.

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

### Vardagsrum

Golv Parkett

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

### Sovrum

Golv Parkett

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

### Klädkammare/Förråd

Golv Parkett

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

### Kök

Golv Parkett

### Utrustning

Vitvaror: Kyl och frys. Alternativt kombinerad kyl/frys, enligt Bofakta.  
 Induktionshäll, Inbyggnadsugn placeras i högskåp enligt bofakta.  
 Inbyggnadsmicro, placeras i högskåp/väggskåp enligt bofakta.  
 Helintegrerad diskmaskin 600 mm, alternativt 450 mm enligt Bofakta.  
 Spisfläkt enligt Bofakta. Frihängande kåpa för lägenheter som har spisen utan överskåp.  
Köksinredning: Köksluckor med fasad kant, stomme med täcksidor.  
 Lådurtsar med fullutdrag och dämpning. Dämpning på väggskåp.  
 Hörnskåp med lucka och utdragbara hyllor i de flesta lägenheter, enligt Bofakta.  
 Diskbänkskåp i fullutdrag med kår för källsortering.  
 Högskåp för inbyggnadsugn och micro enligt Bofakta.  
 Bänkskiva av laminat med rak framkant.  
 Diskbänk I med 2 hoar underlimmad i bänkskiva.  
 LED-spotlights i beklädnadssida under väggskåp.

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

**Bad, WC/Dusch**

Golv

Klinker

Utrustning

Inredning: Kommod med två lådor, mått på kommod enl bofakta.  
Kommod med lucka i WC/Dusch. Spegel 900, 600, 400 mm med LED Nite 550

belysning. (keps) enligt Bofakta.

Tvättställsblandare Gustavsberg Nautic.

Duschvägg, klarglas enligt Bofakta.

Väggskåp, ovan tvätt- och torktumlare enligt Bofakta.

Belysning med el-uttag under väggskåp.

Laminatbänkskiva med rak framkant monterad ovan TM/TT. Duschblandare.

Övrigt: Golvstående WC-stol, toalettpappershållare &amp; handdukshängare i badrum och WC/D.

Takarmatur.

Tvättmaskin, torktumlare alternativt kombimaskin TM/TT enligt Bofakta.

Vägg

Kakel

Tak

Målat

**WC**

Golv

Klinker

Utrustning

Inredning: Takarmatur. Golvstående WC-stol. Tvättställ inkl pelare.

Spegel. Tvättställsblandare, toalettpappershållare &amp; Handdukshängare.

Vägg

Målat. Stänkskydd vid handfat av kakel.

Tak

Målat

**Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam

Föreningen tecknar kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling aktie, Kungsängen Södra Kvarterer 3 AB, org.nr: 559040-7838	39 930 426 kr
Lösen av Kungsängen Södra Kvarterer 3 AB:s skulder i enlighet med aktieöverlåtelseavtal*	50 069 574 kr
<b>Summa anskaffningsvärde fastighet</b>	<b>90 000 000 kr</b>
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande andel i gemensamhetsanläggning, byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	321 440 000 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>411 440 000 kr</b>

\*Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget Kungsängen Södra Kvarter 3 AB som äger fastigheten Uppsala Kungsängen 21:4, därefter har fastigheten sålts vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget avses att likvideras. Likvidationen kommer att bekostas och utföras av Riksbyggen.

Övertaget skattemässigt restvärde beräknas till ca 371.500.000kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	176 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	11 422 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	26 372 000 kr	Pantbrev	1	1	1% rak amortering
Lån 2	26 372 000 kr	Pantbrev	1,27	3	1% rak amortering
Lån 3	26 371 000 kr	Pantbrev	1,8	5	1% rak amortering

Räntor för lån ovan är angivna per 2018-10-09

<b>Summa lån</b>	<b>79 115 000 kr</b>
Insatser	332 325 000 kr
<b>Summa</b>	<b>411 440 000 kr</b>
<b>SUMMA FINANSIERING</b>	<b>411 440 000 kr</b>

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).



## E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassafloodesprognos)

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda september månad 2018.

### INTÄKTER

#### **Årsavgifter**

Årsavgifter Bostäder 3 245 000 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

#### Årsavgifter Förbrukning Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele . Avvikelse av den uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. 318 000 kr

#### **Övriga intäkter**

Hysesintäkter lokaler exkl moms 955 200 kr

Intäkter bilplatser ( 46 st garageplatser á 1.000 kr/månad 552 000 kr

**SUMMA INTÄKTER 5 070 200 kr**

## KOSTNADER

### Kapitalkostnader

Räntor	1 069 300 kr
Amorteringar	791 200 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,8 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	595 000 kr

**Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall** 2 261 000 kr

Ekonomisk förvaltning	125 000 kr
Teknisk Förvaltning	122 000 kr
Trappstädning	125 000 kr
Styrelsearvode	105 000 kr
Revisionsarvode	9 000 kr
Försäkringar	50 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll <sup>1</sup>	577 000 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel <sup>1</sup>	256 000 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll <sup>1</sup>	160 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) <sup>1</sup>	204 000 kr
Renhållning/sophämtning	50 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	25 000 kr
Gemensamhetsanläggning	203 000 kr
Reparationer (löpande underhåll)	200 000 kr
Förbrukningsmaterial + Övriga utgifter	50 000 kr

\*) Beräknade kostnader efter normalförbrukning. Variationer kan förekomma liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

<sup>1)</sup> Se föregående sida.

### Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup> 114 200 kr

**SUMMA KOSTNADER** 4 830 700 kr

Avsättning till underhållsfond. 237 000 kr

**SUMMA KASSAFLÖDE** 2 500 kr

<sup>2)</sup> För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler och garage.

## RESULTATPROGNOS

Summa intäkter	5 070 200 kr
Summa kostnader	- 4 830 700 kr
Återföring amorteringar	- 791 200 kr
Avskrivningar	- 2 678 667 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	<b>- 1 647 967 kr</b>

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.  
(se kapitel H Ekonomisk prognos)

## F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	1	244,5	Gym	440 100	36 675
1	2	48,5	Butik/Kontor	87 106	7 259
1	3	110	Butik/Kontor	197 560	16 463
1	4	128	Restaurang	230 400	19 200
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>531</b>		<b>955 166</b>	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
46					

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet. Garaget är gemensamt med ytterligare 2 fastigheter och kommer att förvaltas av en samfällighetsförening. Förhyring av garageplatser sker via Samfällighetsförening.

Lägenhetsförteckning  
Åsikten Södra 3, RBA (42829)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats
1101	1001		1	7	1	102,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	U	3 995 000	51 153	4 263	500	0,015764	0,015764	0,012021	0,012021
1201	1101		2	7	4	70,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	3 395 000	37 868	3 156	300	0,011669	0,011669	0,010216	0,010216
1202	1102		2	7	5	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 925 000	29 277	2 440	200	0,009022	0,009022	0,005793	0,005793
1203	1103		2	7	6	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B/B	7 300 000	63 735	5 311	600	0,019641	0,019641	0,021966	0,021966
1301	1201		3	7	4	70,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	3 595 000	37 868	3 156	300	0,011669	0,011669	0,010818	0,010818
1302	1202		3	7	5	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 950 000	29 277	2 440	200	0,009022	0,009022	0,005868	0,005868
1303	1203		3	7	6	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B/B	7 400 000	63 735	5 311	600	0,019641	0,019641	0,022267	0,022267
1401	1301		4	7	4	70,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	3 650 000	37 868	3 156	300	0,011669	0,011669	0,010983	0,010983
1402	1302		4	7	5	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 975 000	29 277	2 440	200	0,009022	0,009022	0,005943	0,005943
1403	1303		4	7	6	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B/B	7 500 000	63 735	5 311	600	0,019641	0,019641	0,022568	0,022568
1501	1401		5	7	4	70,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	3 700 000	37 868	3 156	300	0,011669	0,011669	0,011134	0,011134
1502	1402		5	7	5	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 995 000	29 277	2 440	200	0,009022	0,009022	0,006003	0,006003
1503	1403		5	7	6	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B/B	7 600 000	63 735	5 311	600	0,019641	0,019641	0,022869	0,022869
1601	1501		6	7	4	70,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	3 800 000	37 868	3 156	300	0,011669	0,011669	0,011435	0,011435
1602	1502		6	7	5	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 050 000	29 277	2 440	200	0,009022	0,009022	0,006169	0,006169
1603	1503		6	7	6	133,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B/B	7 700 000	63 735	5 311	600	0,019641	0,019641	0,023170	0,023170
1701	1601		7	7	18	82,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	T/T	4 900 000	43 710	3 642	400	0,013470	0,013470	0,014745	0,014745
1702	1602		7	7	19	135,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	T/T	8 200 000	68 412	5 701	600	0,021082	0,021082	0,024675	0,024675
2101	1001		1	7	2	43,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	U	1 895 000	26 757	2 230	200	0,008246	0,008246	0,005702	0,005702
2201	1101		2	7	7	110,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	6 500 000	54 057	4 505	500	0,016659	0,016659	0,019559	0,019559
2202	1102		2	7	8	68,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	3 650 000	36 175	3 015	300	0,011148	0,011148	0,010983	0,010983
2301	1201		3	7	12	100,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	6 600 000	52 230	4 352	500	0,016096	0,016096	0,019860	0,019860
2302	1202		3	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 450 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,007464	0,004363	0,004363
2303	1203		3	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 450 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,007464	0,004363	0,004363
2304	1204		3	7	14	61,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	3 695 000	35 387	2 949	300	0,010905	0,010905	0,011119	0,011119
2401	1301		4	7	12	100,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	6 700 000	52 230	4 352	500	0,016096	0,016096	0,020161	0,020161
2402	1302		4	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 495 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,007464	0,004499	0,004499
2403	1303		4	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 495 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,007464	0,004499	0,004499
2404	1304		4	7	14	61,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	3 795 000	35 387	2 949	300	0,010905	0,010905	0,011419	0,011419
2501	1401		5	7	12	100,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	6 800 000	52 230	4 352	500	0,016096	0,016096	0,020462	0,020462
2502	1402		5	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 550 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,007464	0,004664	0,004664
2503	1403		5	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 550 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,007464	0,004664	0,004664

Lägenhetsförteckning  
Åsikten Södra 3, RBA (42829)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data									
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn/År	Andelstal	Andelstal Insats
2504	1404		5	7	7	14	61,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	3 895 000	35 387	2 949	300	0,010905	0,011721
2601	1501		6	7	7	12	100,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	6 900 000	52 230	4 352	500	0,016098	0,020763
2602	1502		6	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 595 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004799
2603	1503		6	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 595 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004799
2604	1504		6	7	7	14	61,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B/B	3 950 000	35 387	2 949	300	0,010905	0,011886
2701	1601		7	7	7	20	104,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	6 900 000	54 175	4 515	500	0,016695	0,020763
2702	1602		7	7	7	21	93,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	B/T	5 500 000	48 742	4 062	400	0,015021	0,016550
3201	1101		2	7	7	9	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 150 000	47 616	3 968	400	0,014674	0,015497
3202	1102		2	7	7	10	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 150 000	46 411	3 868	400	0,014302	0,015497
3301	1201		3	7	7	15	88,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	4 995 000	46 892	3 908	400	0,014450	0,015031
3302	1202		3	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 450 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004363
3303	1203		3	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 450 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004363
3304	1204		3	7	7	16	85,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	4 995 000	45 151	3 763	400	0,013914	0,015031
3401	1301		4	7	7	15	88,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 100 000	46 892	3 908	400	0,014450	0,015346
3402	1302		4	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 495 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004499
3403	1303		4	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 495 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004499
3404	1304		4	7	7	16	85,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 100 000	45 151	3 763	400	0,013914	0,015346
3501	1401		5	7	7	15	88,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 200 000	46 892	3 908	400	0,014450	0,015647
3502	1402		5	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 550 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004664
3503	1403		5	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 550 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004664
3504	1404		5	7	7	16	85,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 200 000	45 151	3 763	400	0,013914	0,015647
3601	1501		6	7	7	15	88,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 300 000	46 892	3 908	400	0,014450	0,015948
3602	1502		6	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 595 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004799
3603	1503		6	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 595 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004799
3604	1504		6	7	7	16	85,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 300 000	45 151	3 763	400	0,013914	0,015948
3701	1601		7	7	7	22	109,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	6 995 000	55 490	4 624	500	0,017100	0,021049
3702	1602		7	7	7	23	112,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	6 995 000	54 963	4 580	500	0,016938	0,021049
4101	1001		1	7	7	3	49,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U	1 950 000	30 321	2 527	200	0,009344	0,005868
4201	1101		2	7	7	9	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 150 000	47 616	3 968	400	0,014674	0,015497
4202	1102		2	7	7	11	128,5 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B	7 300 000	63 427	5 286	600	0,019546	0,021966
4301	1201		3	7	7	15	88,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	4 995 000	46 892	3 908	400	0,014450	0,015031
4302	1202		3	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 450 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004363

Lägenhetsförteckning  
Åsikten Södra 3, RBA (42829)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data								
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr IV	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
4303	1203	3	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 450 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004363
4304	1204	3	7	7	17	119,5 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B	7 400 000	61 656	5 138	500	0,019000	0,022267
4401	1301	4	7	7	15	88,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 100 000	46 892	3 908	400	0,014450	0,015346
4402	1302	4	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 495 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004499
4403	1303	4	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 495 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004499
4404	1304	4	7	7	17	119,5 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B	7 500 000	61 656	5 138	500	0,019000	0,022568
4501	1401	5	7	7	15	88,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 200 000	46 892	3 908	400	0,014450	0,015847
4502	1402	5	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 550 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004664
4503	1403	5	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 550 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004664
4504	1404	5	7	7	17	119,5 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B	7 600 000	61 656	5 138	500	0,019000	0,022869
4601	1501	6	7	7	15	88,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	5 300 000	46 892	3 908	400	0,014450	0,015948
4602	1502	6	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 595 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004799
4603	1503	6	7	7	13	34,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 595 000	24 221	2 018	200	0,007464	0,004799
4604	1504	6	7	7	17	119,5 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B	7 700 000	61 656	5 138	500	0,019000	0,023170
4701	1601	7	7	7	24	144,5 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/T	7 900 000	68 798	5 733	700	0,021201	0,023772
4702	1602	7	7	7	25	111,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B/T	7 800 000	58 640	4 887	500	0,018071	0,023471
80 st						5922,0					332 325 000	3 244 999	270 413	27 900	1,000000	1,000000

## G. Nyckeltal

BOA: 5 922,0 m<sup>2</sup> LOA: 531,0 m<sup>2</sup>

- \*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.  
 \*\*) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.  
 \*\*\*) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m <sup>2</sup>
Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	56 117
Brf:s investeringslån *	13 360
Anskaffningsvärde *	69 477
Årsavgift, bostäder *	548
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	1 799
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	54
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	350
Kassaflöde ***	0
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	174
Avskrivning ***	415

## H. Ekonomisk prognos

Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

### KASSAFLÖDESPROGNOS

År 1 2 3 4 5 6 11 16

	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
<b>Intäkter</b>									
Årsavgifter bostäder	3 245 000	3 309 800	3 376 100	3 443 800	3 512 500	3 582 700	3 956 600	4 367 300	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	318 000	324 400	330 800	337 500	344 200	351 100	387 600	428 000	Ökning 2% per år
Årsavgifter lokaler	955 200	974 300	993 800	1 013 600	1 033 900	1 054 600	1 164 300	1 286 500	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	552 000	552 000	552 000	552 000	552 000	552 000	552 000	552 000	
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 070 200</b>	<b>5 160 800</b>	<b>5 252 700</b>	<b>5 346 700</b>	<b>5 442 600</b>	<b>5 540 400</b>	<b>6 059 500</b>	<b>6 632 800</b>	

### Kostnader

Räntekostnader	1 069 300	1 058 800	1 047 800	1 037 100	1 026 400	1 015 600	962 000	908 300	
Amorteringar	791 200	791 200	791 200	791 200	791 200	791 200	791 200	791 200	
Räntekostnadsutrymme <sup>a</sup>	595 000	588 700	582 300	576 000	569 700	563 400	531 700	500 100	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 261 000	2 308 200	2 352 300	2 399 400	2 447 400	2 495 300	2 756 100	3 043 000	Ökning 2 % / år
Fästighetsavgift-skatt	114 200	116 500	118 800	121 200	123 600	126 100	139 200	237 700	Ökning 2 % / år
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 830 700</b>	<b>4 861 200</b>	<b>4 892 400</b>	<b>4 924 900</b>	<b>4 958 300</b>	<b>4 992 600</b>	<b>5 180 200</b>	<b>5 540 300</b>	

Avsättning till underhållsfond 237 000 237 000 237 000 237 000 237 000 237 000 237 000 237 000 237 000 Enligt finans- och underhållsplan

<b>Summa kassaflöde</b>	<b>2 500</b>	<b>62 400</b>	<b>123 300</b>	<b>184 800</b>	<b>247 300</b>	<b>310 800</b>	<b>642 300</b>	<b>865 500</b>	
<b>Ack kassaflöde</b>	<b>2 500</b>	<b>64 900</b>	<b>188 200</b>	<b>373 000</b>	<b>620 300</b>	<b>931 100</b>	<b>1 573 400</b>	<b>2 428 900</b>	

### RESULTATPROGNOS

	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	5 070 200	5 160 800	5 252 700	5 346 700	5 442 600	5 540 400	6 059 500	6 632 800	
Summa kostnader	- 4 830 700	- 4 861 200	- 4 892 400	- 4 924 800	- 4 958 300	- 4 992 600	- 5 180 200	- 5 540 300	
Abskrivning amortering	791 200	791 200	791 200	791 200	791 200	791 200	791 200	791 200	
Avskrivning <sup>a</sup>	- 2 678 667	- 2 678 667	- 2 678 667	- 2 678 667	- 2 678 667	- 2 678 667	- 2 678 667	- 2 678 667	
<b>Årets resultat</b>	<b>- 1 647 967</b>	<b>- 1 588 067</b>	<b>- 1 527 167</b>	<b>- 1 465 667</b>	<b>- 1 403 167</b>	<b>- 1 339 667</b>	<b>- 1 008 167</b>	<b>- 794 967</b>	

Amortering + avsättning till underhållsfond 1 028 152 1 028 152 1 028 152 1 028 152 1 028 152 1 028 152 1 028 152 1 028 152 1 028 152

### Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 1,0 % .  
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,27 % .  
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,8 % .

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denne kostnadsräknylsiden ekonomiska planens upprättande.

<sup>a</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,8 %-emhetsbörning av låneräntan.

<sup>a</sup> Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.





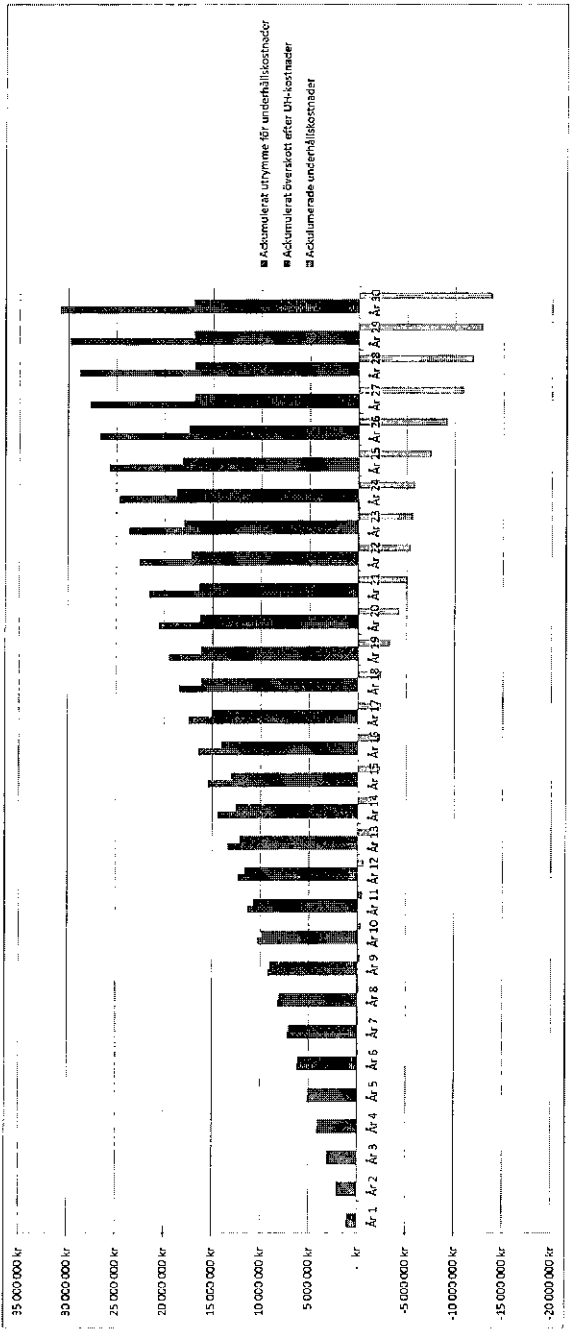
**J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 30 år**  
**Brf Asikten Södra 3**

Datum 2018-09-21  
 Beak 5 922  
 Avsättning UH-fond kr/m<sup>2</sup>: 40  
 Lån: 79 115 000  
 Amortering/Int 184  
 Summa Amortering+Ublint 174

**Årliga UH-kostnader**  
 Ar 1-3 Ar 4-6 Ar 7-9 Ar 10-12 Ar 13-15 Ar 16-18 Ar 19-21 Ar 22-24 Ar 25-27 Ar 28-30

52 000	52 000	129 000	451 000	1 674 000	52 000	2 768 000	720 000	4 982 000	2 985 000
--------	--------	---------	---------	-----------	--------	-----------	---------	-----------	-----------

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Kostnadsräkny																
Utrymme i läresöcken (amortat)	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152
Avsättning till UH-fond	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000
Årligt utrymme för underhållskostnader	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostna:	1 028 152 kr	2 056 304 kr	3 084 456 kr	4 112 608 kr	5 140 760 kr	6 168 912 kr	7 197 064 kr	8 225 216 kr	9 253 368 kr	10 281 520 kr	11 309 672 kr	12 337 824 kr	13 365 976 kr	14 394 128 kr	15 422 280 kr	16 450 432 kr
<b>Underhållskostnader:</b>																
Årliga underhållskostnader	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr	- 17 333 kr
Årligt överskott/underskott	1 010 819 kr	1 010 819 kr	1 010 819 kr	1 010 819 kr	1 010 819 kr	1 010 819 kr	1 010 819 kr	1 010 819 kr	985 152 kr	877 819 kr	877 819 kr	877 819 kr	877 819 kr	877 819 kr	877 819 kr	877 819 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-17 333	-34 667	-52 000	-69 333	-86 667	-104 000	-121 333	-138 667	-156 000	-173 333	-190 667	-208 000	-225 333	-242 667	-260 000	-277 333
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	1 010 819 kr	2 021 637 kr	3 032 456 kr	4 043 275 kr	5 054 093 kr	6 064 912 kr	7 075 731 kr	8 086 550 kr	9 097 369 kr	10 108 188 kr	11 119 007 kr	12 129 826 kr	13 140 645 kr	14 151 464 kr	15 162 283 kr	16 173 102 kr



	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	791 152	23 734 560 kr
	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	237 000	7 140 000 kr
	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	1 028 152 kr	
17 478 564 kr	18 506 736 kr	19 534 888 kr	20 563 040 kr	21 591 192 kr	22 619 344 kr	23 647 496 kr	24 675 648 kr	25 703 800 kr	25 731 952 kr	26 760 104 kr	27 788 256 kr	28 816 408 kr	29 844 560 kr	30 872 712 kr	
-	17 333 kr	17 333 kr	922 667 kr	922 667 kr	922 667 kr	922 667 kr	922 667 kr	922 667 kr	922 667 kr	922 667 kr	922 667 kr	922 667 kr	922 667 kr	922 667 kr	995 000 kr
1 010 819 kr	1 010 819 kr	105 485 kr	105 485 kr	105 485 kr	105 485 kr	105 485 kr	105 485 kr	105 485 kr	105 485 kr	105 485 kr	105 485 kr	105 485 kr	105 485 kr	105 485 kr	33 152 kr
-2 392 667	-2 410 000	-3 332 667	-4 265 333	-5 178 000	-5 418 000	-5 658 000	-5 898 000	-6 138 000	-6 378 000	-6 618 000	-6 858 000	-7 098 000	-7 338 000	-7 578 000	-13 845 000
15 085 917 kr	16 096 736 kr	16 202 221 kr	16 307 707 kr	16 413 192 kr	16 518 677 kr	16 624 163 kr	16 729 648 kr	16 835 133 kr	16 940 619 kr	17 046 104 kr	17 151 589 kr	17 257 074 kr	17 362 560 kr	17 468 045 kr	16 999 560 kr

## Fondavsättning 30 år

202162 RB BRF Åsikten Södra 3

202162 RB BRF Åsikten Södra 3 - Inklusivt underliggande objekt

Startår: 2019

Kostnadsfaktor: 1,35

Prioritet: Inkl. moms och byggherrekostnader

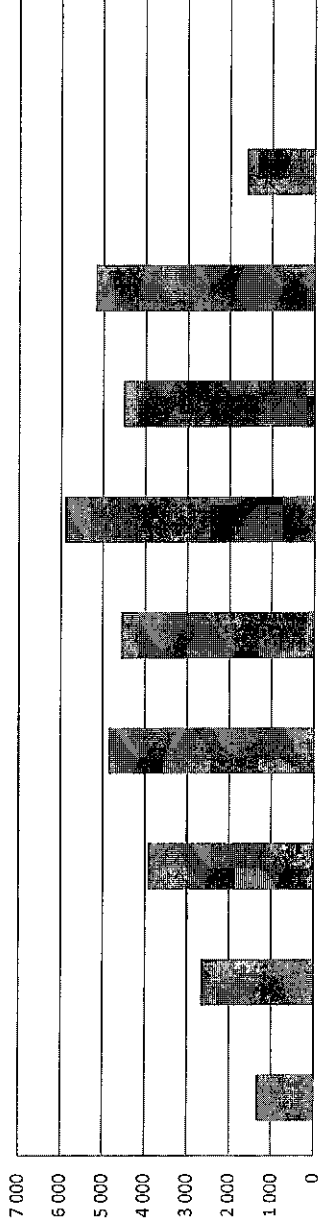
HLJVLU: Metod för fondering: Ange slutvärde

PIIKIU: Area för nyckeltalsberäkning: 5 922,0 m<sup>2</sup>

Objektnivå:

	19-21	22-24	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	52	52	129	451	1 674	52	2 768	720	4 962	2 985	13 845 211	461 507
Rekommenderad avsättning	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385	1 385		
Rekommenderad fondbehållning	1 332	2 665	3 920	4 854	4 565	5 897	4 513	5 178	1 600	0		

### Fondbehållning



Ingående fondvärde:

0 tkr

Rek. avs. per år:

462 tkr

Rek. avs. per år/area:

78 kr/år/m<sup>2</sup>

Slutvärde:

0 tkr

Evtg kostnad per år:

1 073 tkr/år

Evtg kostnad per år/area:

181 kr/år/m<sup>2</sup>

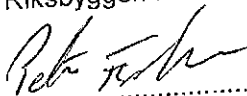
## Övriga upplysningar

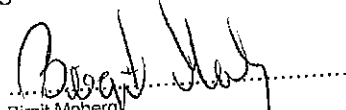
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
- \* Aktieöverlåtelseavtal fastighet avseende Uppsala Kungsängen 21:4 från Riksbyggen ekonomisk förening.
  - \* Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
  - \* Fjärrvärmeabonnemang med Vattenfall
  - \* Avtal om elnät och elhandel
  - \* Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
  - \* Renhållnings- och återvinningsavtal
  - \* VA-abonnemang
  - \* Hisservice, jour och larmöverföring
  - \* Hissbesiktningsavtal
  - \* Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
  - \* Avtal avseende TV, data och tele.
  - \* Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning i flerbostadshuset avs. hushållsel.
3. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.
- Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.
- I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

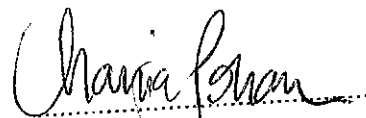
**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan**

Uppsala 2018-10-10 22

Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 3

  
.....  
Peter Furuhall

  
.....  
Birgit Moberg

  
.....  
Marianne Johansson

# I. INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Äsikten Södra 3

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2018-10-22 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. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

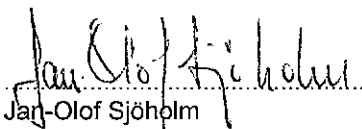
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

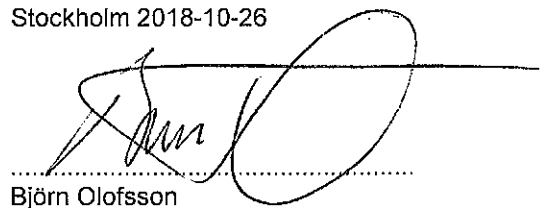
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-09-21
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2015-11-18
- Beslut om bygglov, daterat 2016-05-10
- Aktieöverlåtelseavtal undertecknat 2017-10-09
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2018-09-21
- Avtal om tillägg till Riksbyggenavtal, undertecknat 2018-10-22
- Kreditoffert SHB 2016-08-11
- Aktuella räntenivåer per 2018-10-09
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2018-09-17
- Beräkning av taxeringsvärde 2018-10-02
- Foton från byggarbetsplats daterade 2018-09-25-2018-09-26

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

Stockholm 2018-10-26

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2018-10-26

  
Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.