

# ***EKONOMISK PLAN***

***Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Åsikten Södra 2***

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

***Riksbyggen Bostadsrättsförening Äsikten Södra 2***

***Organisationsnummer 769630-0271***

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 2015-05-06 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 2019

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i mars månad 2020 och avslutas i juni 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.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 50%

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

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kungsängen 21:13  
Adress: Industrigatan 29-33, Skyttelgatan 14-16  
753 42 Uppsala  
Areal: 2 524,0 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 32% av driftskostnaderna.

### **Byggnadens antal och utformning:**

1 flerbostadshus i 7 våningar med källare med sammanlagt 83 lägenheter och 1 Lokal.

### **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 till TV/Data/tele via Telias fibernät

### **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>	Betong
<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**

<b>Hall/entré</b>	
Golv	Parkett. Klinker i omfattning enligt Bofakta.
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat
<b>Vardagsrum</b>	
Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat
<b>Sovrum</b>	
Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat
<b>Klädkammare/Förråd</b>	
Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat
<b>Kök</b>	
Golv	Parkett
Utrustning	<p><u>Vitvaror:</u> 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.</p> <p><u>Köksinredning:</u> Köksluckor med fasad kant, stomme med täcksidor. Lådhurtsar med fullutdrag och dämpning. Dämpning på väggskåp. Hörnskåp med lucka och utdragbara hyllor i de flesta lägenheter, enligt Bofakta.</p> <p>Diskbänkskåp i fullutdrag med kärl 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. Eluttag i hörnboxar. Köksblandare med diskmaskinsavstängning.</p>
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

**Badrum**

Golv

Utrustning

Klinker

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 & handdukshängare i badrum och WC/D.

Takarmatur.

Tvättmaskin, torktumlare alternativt kombimaskin TM/TT enligt Bofakta.

Bastu enl.bofakta

Vägg

Kakel

Tak

Målat

**WC**

Golv

Utrustning

Klinker

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

Spegel. Tvättställsblandare, toalettpappershållare &amp; Handdukshängare.

Vägg

Kakel

Tak

Målat

**Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling aktie, Kungsängen Södra Kvarter 2 AB, org.nr: 559040-329	38 844 757 kr
Lösen av Kungsängen Södra Kvarter 2 AB:s skulder i enlighet med aktieöverlåtelseavtal*	50 155 243 kr
<b>Summa anskaffningsvärde fastighet</b>	<b>89 000 000 kr</b>
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm	261 000 000 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>350 000 000 kr</b>

\*Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget Kungsängen Södra Kvarter 2 AB som äger fastigheten Uppsala Kungsängen 21:13, 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 311.150.000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	172 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	2 065 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	3 654 000 kr

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	25 140 000 kr	Pantbrev	0,99	1	1,0% rak
Lån 2	25 140 000 kr	Pantbrev	0,99	3	1,0% rak
Lån 3	25 140 000 kr	Pantbrev	1,39	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2019-09-25

<b>Summa lån</b>	<b>75 420 000 kr</b>
Insatser	248 980 000 kr
Ekonomiskt bidrag från Stiftelsen Bostadskooperationens garantifond (SBG)	25 600 000 kr
<b>Summa</b>	<b>350 000 000 kr</b>
<b>SUMMA FINANSIERING</b>	<b>350 000 000 kr</b>

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



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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda september månad 2019.

### INTÄKTER

#### **Arsavgifter**

Årsavgifter Bostäder 3 230 000 kr  
I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning Bostäder 364 400 kr  
Bedömd uppmätt förbrukning<sup>1</sup> per lgh av varmvatten, hushållsel samt kostnad för TV/Data/Tele . Avvikelser av den uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

#### **Övriga intäkter**

Hysesintäkter lokaler 235 000 kr

Intäkter bilplatser ( 47 st garageplatser á 1.000 kr/månad) 564 000 kr

**SUMMA INTÄKTER 4 393 400 kr**

## KOSTNADER

### **Kapitalkostnader**

Räntor	844 000 kr
Amorteringar	754 200 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,7 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	520 000 kr

### **Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall**

1 981 000 kr

Ekonomisk förvaltning	131 000 kr
Teknisk Förvaltning	105 000 kr
Trappstädning	167 000 kr
Styrelsearvode	109 000 kr
Revisionsarvode	9 000 kr
Försäkringar	50 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll <sup>1</sup>	452 000 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>	212 000 kr
Renhållning/sophämtning	52 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	25 000 kr
Gemensamhetsanläggning	203 000 kr
Förbrukningsmaterial + Övriga utgifter	50 000 kr

\*)Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

<sup>1</sup> Se föregående sida.

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2)</sup>	57 200 kr
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>4 156 400 kr</b>
Avsättning till underhållsfond.	231 000 kr
<b>SUMMA KASSAFLÖDE</b>	<b>6 000 kr</b>

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

**RESULTATPROGNOS**

Summa intäkter		4 393 400 kr
Summa kostnader	-	4 156 400 kr
Återföring amorteringar		754 200 kr
Avskrivningar	-	2 175 000 kr
<b>SUMMA RESULTAT</b>	<b>-</b>	<b>1 183 800 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.

2019100209127

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	1	131	Butik/Kontor	235 001	19 583
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>131</b>		<b>235 001</b>	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
47					

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 2, RBA (42828)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data								
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
1101	1001		1	7	2	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	U	3 350 000	45 860	3 822	500	0,014198	0,013455
1102	1002		1	7	1	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U	2 895 000	39 819	3 318	400	0,012328	0,011627
1201	1101		2	7	6	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 550 000	47 514	3 960	500	0,014710	0,014258
1202	1102		2	7	5	96,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 550 000	48 155	4 013	500	0,014909	0,014258
1301	1201		3	7	17	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 255 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,013073
1302	1202		3	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 695 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,006608
1303	1203		3	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 695 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,006608
1304	1204		3	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 255 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,013073
1401	1301		4	7	17	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 355 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,013475
1402	1302		4	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 745 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007009
1403	1303		4	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 745 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007009
1404	1304		4	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 355 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,013475
1501	1401		5	7	17	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 455 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,013877
1502	1402		5	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 795 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007209
1503	1403		5	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 795 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007209
1504	1404		5	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 455 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,013877
1601	1501		6	7	17	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 595 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,014439
1602	1502		6	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 845 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007410
1603	1503		6	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 845 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007410
1604	1504		6	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 550 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,014258
1701	1601		7	7	21	105,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	4 895 000	54 514	4 543	600	0,016878	0,019660
1702	1602		7	7	18	110,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	4 900 000	55 296	4 608	600	0,017119	0,019660
2101	1001		1	7	2	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	U	3 350 000	45 860	3 822	500	0,014198	0,013455
2102	1002		1	7	3	30,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	U	1 575 000	22 460	1 872	200	0,006953	0,006326
2201	1101		2	7	6	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 550 000	47 514	3 960	500	0,014710	0,014258
2202	1102		2	7	5	96,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 550 000	48 155	4 013	500	0,014909	0,014258
2301	1201		3	7	17	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 255 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,013073
2302	1202		3	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 695 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,006608
2303	1203		3	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 695 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,006608
2304	1204		3	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 250 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,013053
2401	1301		4	7	17	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 355 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,013475
2402	1302		4	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 745 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007009

Lägenhetsförteckning  
Åsikten Södra 2, RBA (42828)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data						
	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
2403	1303		4	7	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 745 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007009
2404	1304		4	7	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 350 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,013455
2501	1401		5	7	7	17	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 455 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,013877
2502	1402		5	7	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 795 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007209
2503	1403		5	7	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 795 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007209
2504	1404		5	7	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 450 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,013857
2601	1501		6	7	7	17	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 595 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,014439
2602	1502		6	7	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 845 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007410
2603	1503		6	7	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 845 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007410
2604	1504		6	7	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 695 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,014841
2701	1601		7	7	7	21	105,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	4 895 000	54 514	4 543	600	0,016878	0,019660
2702	1602		7	7	7	18	110,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	4 900 000	55 296	4 608	600	0,017119	0,019680
3201	1101		2	7	7	9	91,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	3 750 000	50 087	4 174	500	0,015507	0,015062
3202	1102		2	7	7	8	50,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 150 000	30 886	2 574	300	0,009562	0,008635
3203	1103		2	7	7	7	72,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 795 000	39 284	3 274	400	0,012162	0,011226
3301	1201		3	7	7	9	91,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	3 850 000	50 087	4 174	500	0,015507	0,015463
3302	1202		3	7	7	8	50,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 195 000	30 886	2 574	300	0,009562	0,008816
3303	1203		3	7	7	7	72,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 850 000	39 284	3 274	400	0,012162	0,011447
3401	1301		4	7	7	9	91,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	3 995 000	50 087	4 174	500	0,015507	0,016046
3402	1302		4	7	7	8	50,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 250 000	30 886	2 574	300	0,009562	0,009037
3403	1303		4	7	7	7	72,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 895 000	39 284	3 274	400	0,012162	0,011627
3501	1401		5	7	7	9	91,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	4 095 000	50 087	4 174	500	0,015507	0,016447
3502	1402		5	7	7	8	50,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 295 000	30 886	2 574	300	0,009562	0,009218
3503	1403		5	7	7	7	72,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 995 000	39 284	3 274	400	0,012162	0,012029
3601	1501		6	7	7	9	91,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/B	4 195 000	50 087	4 174	500	0,015507	0,016849
3602	1502		6	7	7	8	50,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 350 000	30 886	2 574	300	0,009562	0,009438
3603	1503		6	7	7	7	72,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	3 095 000	39 284	3 274	400	0,012162	0,012431
3701	1601		7	7	7	23	93,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B, WcD	T	4 900 000	50 371	4 198	500	0,015595	0,019680
3702	1602		7	7	7	22	84,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/T	4 900 000	45 182	3 765	400	0,013988	0,019680
4101	1001		1	7	7	2	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	U	3 350 000	45 860	3 822	500	0,014198	0,013455
4102	1002		1	7	7	1	74,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U	2 895 000	39 819	3 318	400	0,012328	0,011627
4201	1101		2	7	7	6	94,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 550 000	47 514	3 960	500	0,014710	0,014258

Lägenhetsförteckning  
Åsikten Södra 2, RBA (42828)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data											
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr M	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Drifskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats					
4202	1102		2	7	5	96,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 550 000	48 155	4 013	500	0,014909	0,014258					
4301	1201		3	7	4	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 295 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,013234					
4302	1202		3	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 695 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,006808					
4303	1203		3	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 695 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,006808					
4304	1204		3	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 395 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,013636					
4401	1301		4	7	4	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 395 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,013636					
4402	1302		4	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 745 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007009					
4403	1303		4	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 745 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007009					
4404	1304		4	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 395 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,013636					
4501	1401		5	7	4	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 595 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,014439					
4502	1402		5	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 795 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007209					
4503	1403		5	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 795 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007209					
4504	1404		5	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 595 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,014439					
4601	1501		6	7	4	84,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 695 000	45 154	3 763	400	0,013980	0,014841					
4602	1502		6	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 845 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007410					
4603	1503		6	7	16	34,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 845 000	24 402	2 034	200	0,007555	0,007410					
4604	1504		6	7	15	86,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B, Wc	B/B	3 695 000	45 795	3 816	500	0,014178	0,014841					
4701	1601		7	7	21	105,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	4 900 000	54 514	4 543	600	0,016878	0,019680					
4702	1602		7	7	18	110,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	5 000 000	55 296	4 608	600	0,017119	0,020082					
83 st																248 980 000	3 229 989	269 183	31 600	1,000000	1,000000
						5780,5															

## G. Nyckeltal

BOA: 5 780,5 m<sup>2</sup>                      LOA: 131,0 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 *	43 072
Brf:s investeringslån *	13 047
Anskaffningsvärde *	60 548
Årsavgift, bostäder *	559
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	1 794
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	63
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	335
Kassaflöde ****	1
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	170
Avskrivning ****	368



## H. Ekonomisk prognos

Avsavgifterna har årligen uppträknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

## KASSAFÖDESPROGNOS

Inträtkter	År															
	1	2	3	4	5	6	11	16								
Avsavgifter postlådar	3 230 000	3 294 600	3 360 500	3 427 700	3 496 500	3 566 200	3 637 400	4 347 200	Ökning 2% per år							
Avsavgifter förbrukning postlådar	364 400	371 700	379 100	385 700	394 400	402 300	444 200	490 400	Ökning 2% per år							
Arshyror-inköster	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000	235 000	Ökning 2% per år							
Inträtkter biljetter	564 000	564 000	564 000	564 000	564 000	564 000	564 000	564 000								
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 393 400</b>	<b>4 465 300</b>	<b>4 538 600</b>	<b>4 613 400</b>	<b>4 689 700</b>	<b>4 767 500</b>	<b>5 180 600</b>	<b>5 636 600</b>								

Anmärkning

## Kostnader

Räntekostnader	844 000	835 600	827 100	818 600	810 200	801 700	759 300	717 000	Ökning 2 % / år							
Amorteringar	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	Ökning 2 % / år							
Räntekostnadsutrymme <sup>1</sup>	520 000	514 700	509 400	504 200	498 900	493 600	467 200	440 800								
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 981 000	2 020 600	2 061 000	2 102 300	2 144 300	2 187 200	2 414 800	2 666 200								
Fastighetsavgift/skatt	57 200	58 300	59 500	60 700	61 900	63 100	69 700	230 800								
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 156 400</b>	<b>4 183 400</b>	<b>4 211 200</b>	<b>4 240 000</b>	<b>4 269 500</b>	<b>4 299 800</b>	<b>4 465 200</b>	<b>4 809 000</b>								

Ökning 2 % / år  
Ökning 2 % / år

Avsättning till underhållsfond

Avsättning till underhållsfond	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	Enligt finans- och underhållsplan							
<b>Summa kassaföröde</b>	<b>6 000</b>	<b>60 900</b>	<b>96 400</b>	<b>142 400</b>	<b>189 200</b>	<b>236 700</b>	<b>484 400</b>	<b>696 600</b>								
Ack kassaföröde	6 000	56 900	153 300	295 700	484 900	721 600	1 206 000	1 802 600								

## RESULTATPROGNOS

Anmärkning	År															
	1	2	3	4	5	6	11	16								
Summa intäkter	4 393 400	4 465 300	4 538 600	4 613 400	4 689 700	4 767 500	5 180 600	5 636 600								
Summa kostnader	- 4 156 400	- 4 183 400	- 4 211 200	- 4 240 000	- 4 269 500	- 4 299 800	- 4 465 200	- 4 809 000								
Amortering	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200								
Avskrivning *	- 2 175 000	- 2 175 000	- 2 175 000	- 2 175 000	- 2 175 000	- 2 175 000	- 2 175 000	- 2 175 000								
<b>Årets resultat</b>	<b>- 1 183 800</b>	<b>- 1 138 900</b>	<b>- 1 093 400</b>	<b>- 1 047 400</b>	<b>- 1 000 600</b>	<b>- 953 100</b>	<b>- 705 400</b>	<b>- 593 200</b>								

Amortering + avsättning till underhållsfond 985 200 985 200 985 200 985 200 985 200 985 200 985 200 985 200 985 200

## Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 0,99%  
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 0,99%  
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 1,39%

Prognoserna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för denna kostnadsberäkningen ekonomiska planens uppträttande.

<sup>1</sup> Räntekostnadsutrymme med ca 0,7 %-enhetshöjning av låneräntan.

<sup>2</sup> Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

## I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<b>Genomsnittlig årsavgift per m<sup>2</sup> samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:</b>								
		%	%	%	%	%	%	%
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	559	570 2,00	581 2,00	593 2,00	605 2,00	617 2,00	681 10,41	752 10,41
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	559	613 9,63	624 1,79	677 8,53	688 1,62	740 7,61	798 7,80	862 8,07
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	559	655 17,30	666 1,61	761 14,22	771 1,33	863 12,01	915 5,93	972 6,32
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	559	573 2,56	586 2,34	600 2,35	614 2,35	629 2,36	710 12,84	802 13,08
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	559	616 10,19	629 2,11	684 8,80	697 1,93	752 7,85	824 9,53	909 10,40
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	559	659 17,86	671 1,90	767 14,25	780 1,77	875 12,17	940 7,44	1 020 8,42

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

\*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

## J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 30 år

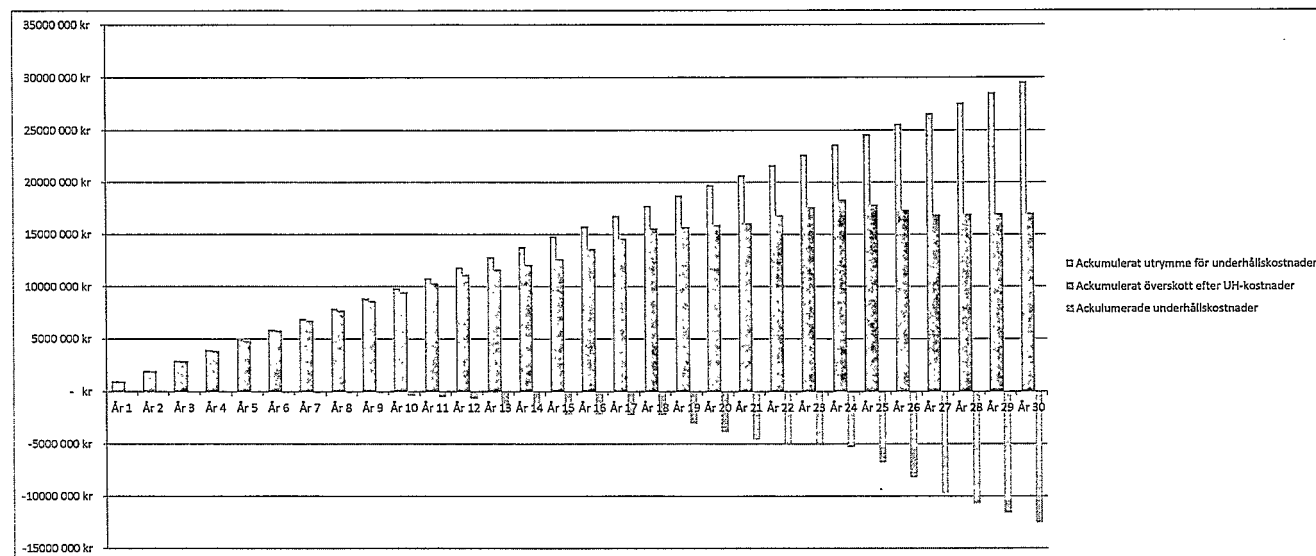
### Åsikten Södra 2

Datum 2019-09-19  
 Boa: 5 781  
 Avsättning UH-fond kr/m<sup>2</sup>: 40  
 Lån: 75 420 000  
 Amortering/m<sup>2</sup>: 130  
 Summa Amortering+Uh/m<sup>2</sup>: 170

#### Årliga Uh-kostnader

År 1-3	År 4-6	År 7-9	År 10-12	År 13-15	År 16-18	År 19-21	År 22-24	År 25-27	År 28-30
48 000	48 000	126 000	435 000	1 485 000	48 000	2 447 000	697 000	4 426 000	2 801 000

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Kostnads kalkyl																
Utrymme i lånestocken (amorterat)	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200
Avsättning till UH-fond	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000
Årligt utrymme för underhållskostnader	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr
Ackumulerat utrymme för underhållskostn:	985 200 kr	1 970 400 kr	2 955 600 kr	3 940 800 kr	4 926 000 kr	5 911 200 kr	6 896 400 kr	7 881 600 kr	8 866 800 kr	9 852 000 kr	10 837 200 kr	11 822 400 kr	12 807 600 kr	13 792 800 kr	14 778 000 kr	15 763 200 kr
<u>Underhållskostnader</u>																
Årliga underhållskostnader	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 42 000 kr	- 42 000 kr	- 42 000 kr	- 145 000 kr	- 145 000 kr	- 145 000 kr	- 495 000 kr	- 495 000 kr	- 495 000 kr	- 16 000 kr
Årligt överskott/underskott	969 200 kr	969 200 kr	969 200 kr	969 200 kr	969 200 kr	969 200 kr	943 200 kr	943 200 kr	943 200 kr	840 200 kr	840 200 kr	840 200 kr	490 200 kr	490 200 kr	490 200 kr	969 200 kr
Ackumulerade underhållskostnader	-16 000	-32 000	-48 000	-64 000	-80 000	-96 000	-138 000	-180 000	-222 000	-367 000	-512 000	-657 000	-1 152 000	-1 647 000	-2 142 000	-2 158 000
Ackumulerat överskott efter UH-kostnader	969 200 kr	1 938 400 kr	2 907 600 kr	3 876 800 kr	4 846 000 kr	5 815 200 kr	6 784 400 kr	7 753 600 kr	8 722 800 kr	9 692 000 kr	10 661 200 kr	11 630 400 kr	12 600 000 kr	13 569 600 kr	14 539 200 kr	15 508 800 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
754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	754 200	22 626 000 kr
231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	231 000	6 930 000 kr
985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	985 200 kr	
16 748 400 kr	17 733 600 kr	18 718 800 kr	19 704 000 kr	20 689 200 kr	21 674 400 kr	22 659 600 kr	23 644 800 kr	24 630 000 kr	25 615 200 kr	26 600 400 kr	27 585 600 kr	28 570 800 kr	29 556 000 kr	
- 16 000 kr	- 16 000 kr	- 815 667 kr	- 815 667 kr	- 815 667 kr	- 232 333 kr	- 232 333 kr	- 232 333 kr	- 1 475 333 kr	- 1 475 333 kr	- 1 475 333 kr	- 933 667 kr	- 933 667 kr	- 933 667 kr	
989 200 kr	989 200 kr	169 533 kr	169 533 kr	169 533 kr	752 867 kr	752 867 kr	752 867 kr	490 133 kr	490 133 kr	490 133 kr	51 533 kr	51 533 kr	51 533 kr	
-2 174 000	-2 190 000	-3 005 667	-3 821 333	-4 637 000	-4 869 333	-5 101 667	-5 334 000	-6 809 333	-8 284 667	-9 760 000	-10 693 667	-11 627 333	-12 561 000	
14 574 400 kr	15 543 600 kr	15 713 133 kr	15 882 667 kr	16 052 200 kr	16 805 067 kr	17 557 933 kr	18 310 800 kr	17 820 667 kr	17 330 533 kr	16 840 400 kr	16 891 933 kr	16 943 467 kr	16 995 000 kr	

## Fondavsättning 30 år

202161 RB BRF Åsikten Södra 2

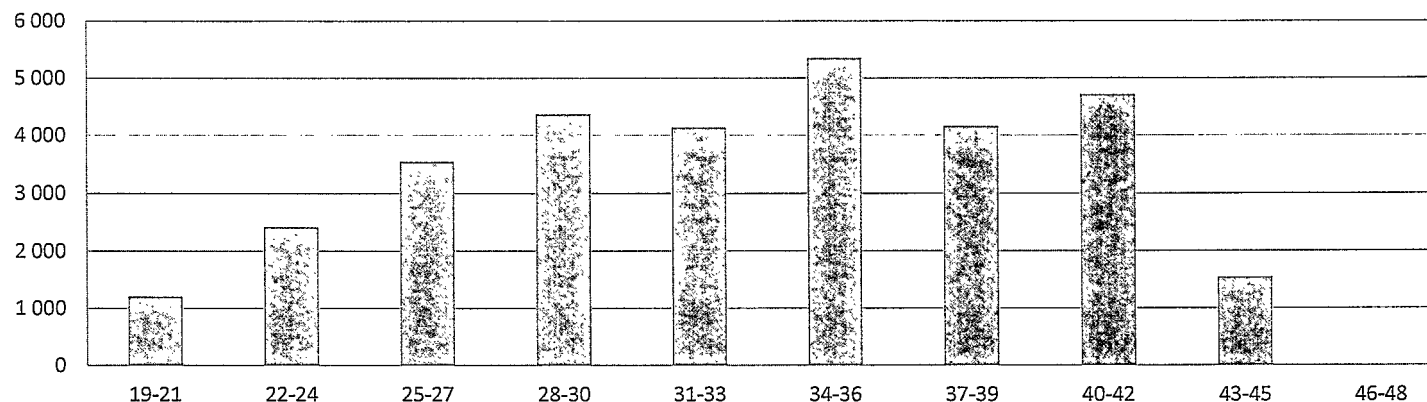
202161 RB BRF Åsikten Södra 2 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2019  
 Prioritet:  
 HLU/VLU:  
 P//K//U:  
 Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35  
 Inkl. moms och byggherrekostnader  
 Metod för fondering: Ange slutvärde  
 Area för nyckeltalsberäkn: 5 781 m<sup>2</sup>

	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	48	48	126	435	1 485	48	2 447	697	4 426	2 801	12 562 358	418 745
Rekommenderad avsättning	1 256	1 256	1 256	1 256	1 256	1 256	1 256	1 256	1 256	1 256		
Rekommenderad fondbehållning	1 208	2 417	3 547	4 368	4 139	5 347	4 156	4 715	1 545	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:	0 tkr	Evig kostnad per år:	975 tkr/år
Rek. avs. per år:	419 tkr	Evig kostnad per år/area:	169 kr/år/m <sup>2</sup>
Rek. avs. per år/area:	72 kr/år/m <sup>2</sup>		
Slutvärde:	0 tkr		

## Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
  - \* Aktieöverlåtelseavtal fastighet avseende Uppsala Kungsängen 21:13 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.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

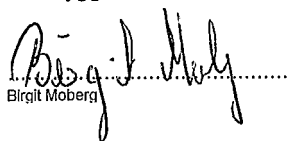
Till ekonomisk plan tas en föreningspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

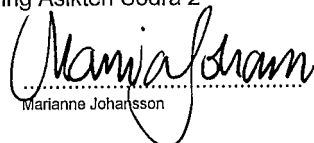
I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

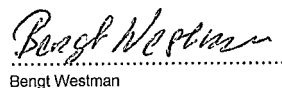
**Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan**

Uppsala 2019-09-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 2

  
.....  
Birgit Moberg

  
.....  
Marianne Johansson

  
.....  
Bengt Westman

# I. INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Åsikten Södra 2

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2019-09-30 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.

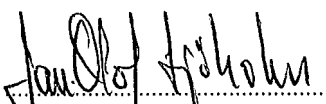
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

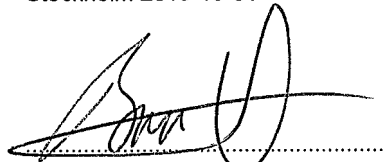
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2019-09-24
- Stadgar, registrerade 2017-07-06
- Beslut om bygglov, daterat 2016-05-10
- Aktieöverlåtelseavtal undertecknat 2017-10-09
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2019-09-18, 2018,09-21 (GA:23)
- Riksbyggenavtal, upprättat 2017-09-07
- Kreditoffert Handelsbanken 2017-07-17
- Styrelseprotokoll SBG 2019-04-12
- Aktuella räntenivåer per 2019-09-25
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2019-06-18
- Beräkning av taxeringsvärde 2019-09-19
- Foton från byggarbetsplats Kungsängen 21:13 daterade 2019-09-27

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

Stockholm 2019-10-01

  
Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2019-10-01

  
Björn Olofsson

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