

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

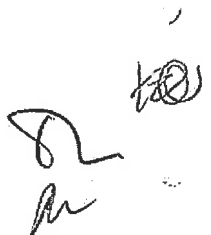
Riksbyggen Bostadsrättsförening Nära

Organisationsnummer 769638-0380

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



Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleverans till E.ON.

Undercentral är belägen i bottenvåningen.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Hissar 2

Trapphus 2

Byggnaderna är anslutna till Tele2s fibernät för TV, data, tele.

Gemensamma utrymmen

1 st miljörum

1 st städrum

1 st barnvagns-/rullstolsrum

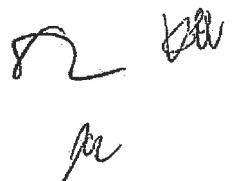
1 st cykelförråd

1 st orangeri med planteringsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Yttervägg	Tegel och betong
Yttertak	Papptak
Balkong	Betong, metallräcke
Fönster	Utsida aluminium och insida trä
Entreport	Aluminium och glas
Lägenhetsdörr	Dörrar av säkerhetstyp
Uppvärmning	Vattenburen värme med radiatorer via fjärrvärme
Ventilation	FTX-aggregat i lägenheterna



2022050301925

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	33 700 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	170 506 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	204 206 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	132 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	882 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	18 686 000 kr	Pantbrev	1,48	1	0,8% rak
Lån 2	18 685 000 kr	Pantbrev	2,55	3	0,8% rak
Lån 3	18 685 000 kr	Pantbrev	2,77	5	0,8% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2022-04-11

Summa lån	56 056 000 kr
Insatser	148 150 000 kr
SUMMA FINANSIERING	204 206 000 kr

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

Handwritten signatures and initials.

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 266 800 kr
Amorteringar	448 400 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,8 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	450 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokal samt moms i förekommande fall *

1 672 100 kr

Ekonomisk förvaltning	95 900 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	276 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	53 800 kr
Utemiljö inkl snöröjning	154 200 kr
Styrelsearvode	74 500 kr
Revisionsarvode	15 000 kr
Försäkringar	55 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal ¹	307 200 kr
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal ¹	343 100 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal ¹	97 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	115 200 kr
Renhållning/sophämtning	20 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	54 200 kr
Löpande underhåll	6 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	5 000 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.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	8 800 kr
---	----------

SUMMA KOSTNADER 3 846 100 kr

Avsättning till underhållsfond 80 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 29 500 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter	3 955 600 kr
Summa kostnader	- 3 846 100 kr
Återföring amorteringar	- 448 400 kr
Avskrivningar	- 1 420 883 kr
SUMMA RESULTAT	- 862 983 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

Lägenhetsförteckning Nära, RBA (119057)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning			Ekonomisk data							
	LM LghNr	VånNr	VånNr	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/Wc	Balkong	Insats	Arsvgift	Månadsavg	Driftskostn/mån	Andelstal	Andelstal insats
0111	1001	1	7	6	141,0 m²	6	RK	B, Wcd, Wcd	U/U/B	5 195 000	111 820	9 318	1 300	0,032855	0,035066
0112	1001	1	7	8	112,0 m²	5	RK	B, Wcd	U/U/B	3 795 000	89 152	7 429	1 000	0,026195	0,025616
0113	1001	1	7	7	100,0 m²	4	RK	B, Wcd	U/U/B	3 595 000	80 846	6 737	1 000	0,023755	0,024266
0131	1202	3	7	18	141,0 m²	6	RK	B, Wcd, Wcd	B/B/B	5 395 000	112 979	9 415	1 300	0,033196	0,036416
0132	1203	3	7	16	112,0 m²	5	RK	B, Wcd	B/B/B	3 995 000	90 053	7 504	1 000	0,026460	0,026986
0133	1204	3	7	17	125,0 m²	5	RK	B, Wcd, Wcd	B/B	4 795 000	101 509	8 459	1 100	0,029626	0,032366
0151	1402	5	7	22	163,0 m²	7	RK	B, Wcd, Wcd	B/B/B/T	5 795 000	133 092	11 091	1 400	0,039106	0,039116
0152	1403	5	7	20	135,0 m²	6	RK	B, Wcd	B/B/B/T	4 995 000	107 289	8 941	1 200	0,031524	0,033716
0153	1404	5	7	21	142,0 m²	6	RK	B, Wcd, Wcd	B/B/T	5 595 000	110 502	9 208	1 300	0,032468	0,037766
0211	1001	1	7	3	72,0 m²	3	RK	B	U/U	2 595 000	60 895	5 075	700	0,017892	0,017516
0212	1002	1	7	4	49,0 m²	2	RK	B	U	1 695 000	46 961	3 913	600	0,013798	0,011441
0213	1003	1	7	5	35,0 m²	1	RK	B	U	1 195 000	37 692	3 141	500	0,01075	0,008066
0221	1101	2	7	9	72,0 m²	3	RK	B	B/B	2 645 000	63 617	5 301	700	0,016692	0,017854
0222	1102	2	7	10	49,0 m²	2	RK	B	B	1 745 000	47 916	3 993	600	0,014079	0,011779
0223	1103	2	7	11	35,0 m²	1	RK	B	B	1 245 000	38 343	3 195	500	0,011266	0,008404
0224	1104	2	7	12	85,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 095 000	71 939	5 995	800	0,021137	0,020891
0226	1105	2	7	13	47,0 m²	1	RK	B	B	1 495 000	44 304	3 692	600	0,013017	0,010091
0231	1201	3	7	9	72,0 m²	3	RK	B	B/B	2 695 000	63 617	5 301	700	0,016892	0,018191
0232	1202	3	7	10	49,0 m²	2	RK	B	B	1 795 000	47 916	3 993	600	0,014079	0,012116
0233	1203	3	7	11	35,0 m²	1	RK	B	B	1 295 000	38 343	3 195	500	0,011266	0,008741
0234	1204	3	7	12	85,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 195 000	71 939	5 995	800	0,021137	0,021566
0235	1205	3	7	25	40,0 m²	1	RK	B	B	1 495 000	40 924	3 410	500	0,012024	0,010091
0241	1301	4	7	9	72,0 m²	3	RK	B	B/B	2 745 000	63 617	5 301	700	0,016692	0,018528
0242	1302	4	7	10	49,0 m²	2	RK	B	B	1 845 000	47 916	3 993	600	0,014079	0,012454
0243	1303	4	7	11	35,0 m²	1	RK	B	B	1 325 000	38 343	3 195	500	0,011266	0,008944
0244	1304	4	7	12	85,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 295 000	71 939	5 995	800	0,021137	0,022241
0245	1305	4	7	19	64,0 m²	2	RK	B	B	2 395 000	55 373	4 614	700	0,016270	0,016166
0251	1401	5	7	9	72,0 m²	3	RK	B	B/B	2 795 000	63 617	5 301	700	0,016692	0,018866
0252	1402	5	7	10	49,0 m²	2	RK	B	B	1 895 000	47 916	3 993	600	0,014079	0,012791
0253	1403	5	7	11	35,0 m²	1	RK	B	B	1 350 000	38 343	3 195	500	0,011266	0,009112
0254	1404	5	7	12	85,0 m²	4	RK	B, Wc	B	3 395 000	71 939	5 995	800	0,021137	0,022916
0255	1405	5	7	26	64,0 m²	3	RK	B	B	2 465 000	58 573	4 881	700	0,017210	0,016639

Handwritten initials and a checkmark.

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

År 1 2 3 4 5 6 11 16

Anmärkning

Intäkter

Årsavgifter bostäder	3 403 400	3 471 500	3 540 900	3 611 700	3 683 900	3 757 600	4 148 700	4 580 500
Årsavgifter förbrukning bostäder	477 300	486 800	496 600	506 500	516 600	527 000	581 800	642 400
Avgifter förbrukning lokaler	8 900	9 100	9 300	9 400	9 600	9 800	10 800	12 000
Årshyror lokaler	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000
Summa intäkter	3 955 600	4 033 400	4 112 800	4 193 600	4 276 100	4 360 400	4 807 300	5 300 900

Ökning 2% per år
Ökning 2% per år
Ökning 2% per år
Ökning 2% per år

Kostrader

Räntekostnader	1 266 800	1 266 600	1 246 500	1 236 300	1 226 100	1 216 000	1 185 100	1 114 300
Arnoreringar	448 400	448 400	448 400	448 400	448 400	448 400	448 400	448 400
Räntekostnadsutrymme ¹	450 000	446 400	442 800	439 200	435 600	432 100	414 100	396 200
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 672 100	1 705 500	1 739 700	1 774 400	1 809 900	1 846 100	2 038 300	2 250 400
Fastighetsavgift-skatte	8 800	9 000	9 200	9 400	9 500	9 700	10 800	104 200
Summa kostnader	3 846 100	3 865 900	3 886 600	3 907 700	3 929 500	3 952 300	4 076 700	4 313 500

Ökning 2 % / år
Ökning 2 % / år

Åvsättning till underhållsfond

80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Enligt finans- och underhållsplan

Summa kassaflöde	29 500	87 500	146 200	205 900	266 600	328 100	650 600	907 400
Ack kassaflöde	29 500	117 000	263 200	469 100	735 700	1 063 800	1 714 400	2 621 800

RESULTATPROGNOS

År 1 2 3 4 5 6 11 16

Anmärkning

Summa intäkter	3 955 600	4 033 400	4 112 800	4 193 600	4 276 100	4 360 400	4 807 300	5 300 900
Summa kostnader	- 3 846 100	- 3 865 900	- 3 886 600	- 3 907 700	- 3 929 500	- 3 952 300	- 4 076 700	- 4 313 500
Återföring amortering	448 400	448 400	448 400	448 400	448 400	448 400	448 400	448 400
Avskrivning ²	- 1 420 883	- 1 420 883	- 1 420 883	- 1 420 883	- 1 420 883	- 1 420 883	- 1 420 883	- 1 420 883
Årets resultat	- 862 983	- 804 983	- 746 283	- 686 583	- 625 883	- 564 383	- 241 883	14 917

Amortering + avsättning till underhållsfond	528 448	528 448	528 448	528 448	528 448	528 448	528 448	528 448
---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	1,48%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	2,55%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	2,77%

Prognoserna bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,80% -enhetsförhöjning av låneräntan.

² Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K2, dvs en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

J. Finansieringsplan av Kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
Nära

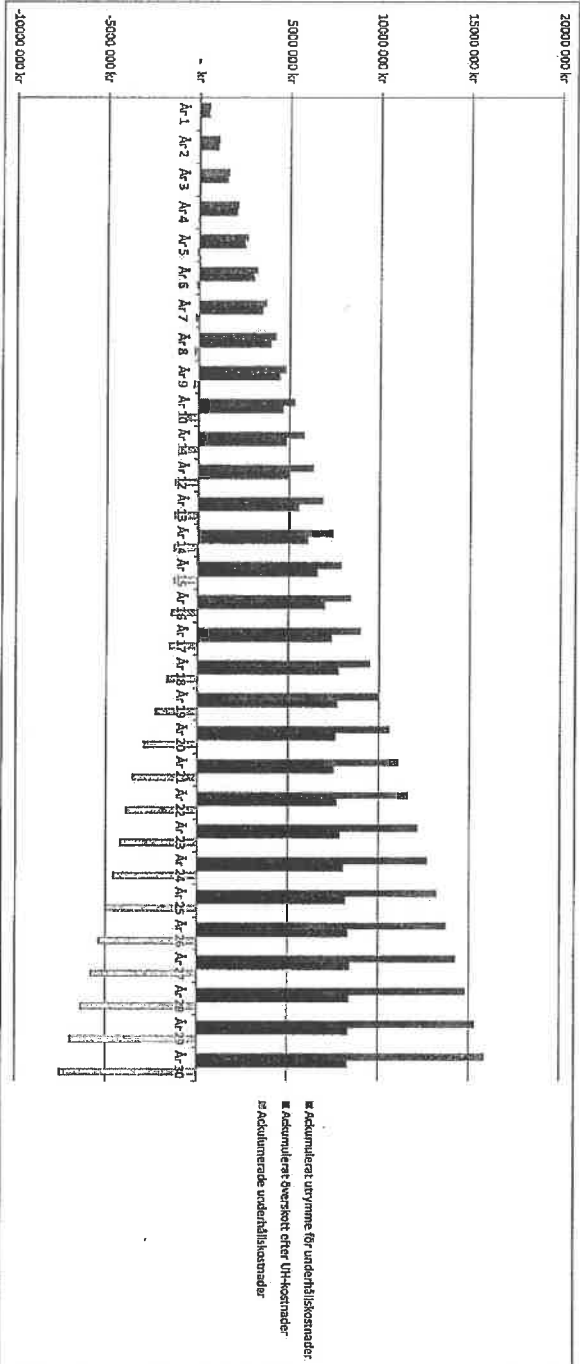
Datum: 2022-03-03
Boa: 13000000
Avsättning UH-fond km²: 20
Lån: 50000000

Arliga 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
39 000	117 000	164 000	990 000	39 000	383 000	1 856 000	1 033 000	1 206 000	1 737 000

Amortering kr: 132
Summa Amortering+UH kr: 132

Kostnadskategori	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
Utrymme i länestocken (amortering)	448 448	448 448	448 448	448 448	448 448	448 448	448 448	448 448	448 448	448 448	448 448	448 448	448 448	448 448	448 448
Avsättning till UH-fond	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000
Arligt utrymme för underhållskostnader	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr	528 448 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	528 440 kr	1 056 895 kr	1 585 344 kr	2 113 792 kr	2 642 240 kr	3 170 688 kr	3 699 136 kr	4 227 584 kr	4 756 032 kr	5 284 480 kr	5 812 928 kr	6 341 376 kr	6 869 824 kr	7 398 272 kr	7 926 720 kr
Underhållskostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Arliga underhållskostnader	13 000 kr	13 000 kr	13 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	64 897 kr	54 667 kr	54 667 kr	330 000 kr	330 000 kr	330 000 kr	13 000 kr	13 000 kr	13 000 kr
Arligt sversskatt/underskott	515 448 kr	515 448 kr	515 448 kr	489 448 kr	489 448 kr	489 448 kr	473 781 kr	473 781 kr	473 781 kr	198 448 kr	198 448 kr	198 448 kr	515 448 kr	515 448 kr	515 448 kr
Akkumulerat sversskott efter UH-kostnader	-13 000 kr	-26 000 kr	-39 000 kr	-78 000 kr	-117 000 kr	-156 000 kr	-210 667 kr	-255 333 kr	-320 000 kr	-650 000 kr	-980 000 kr	-1 310 000 kr	-1 323 000 kr	-1 336 000 kr	-1 349 000 kr



8361030492202

[Handwritten signature]

Fondavsättning 30 år

232998 UH-plan SYD

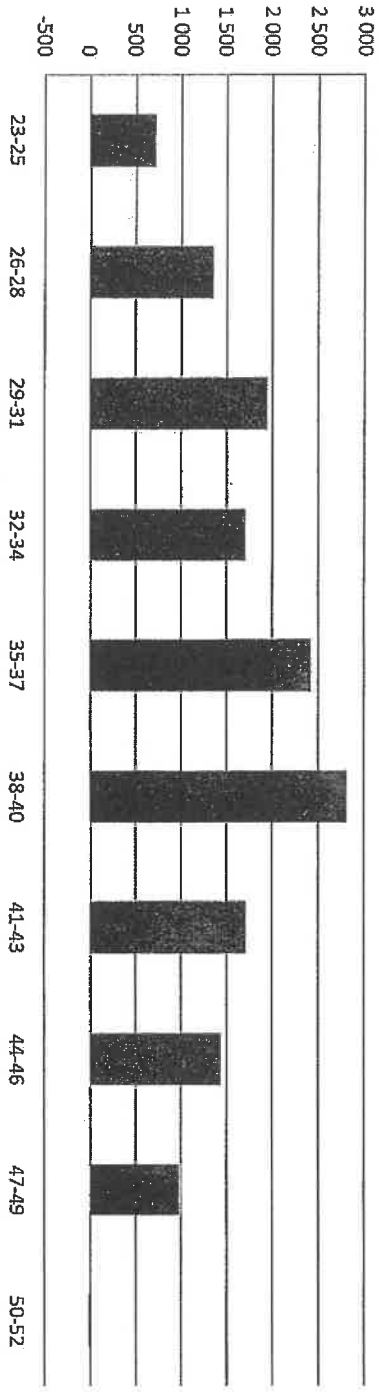
Bif Nära - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2023
 Prioritet:
 HLUM/LU:
 P/I/K/U:
 Objektivnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkn: 4 116,0 m²

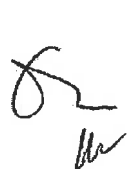
Kostnad enligt underhållsplan	23-25	26-28	29-31	32-34	35-37	38-40	41-43	44-46	47-49	50-52	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Rekommenderad avsättning	754	754	754	754	754	754	754	754	754	754	7 542 241	251 408
Rekommenderad fondbehållning	715	1 353	1 944	1 708	2 423	2 815	1 713	1 435	982	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr
 Rek. avs. per år: 251 tkr
 Rek. avs. per år/area: 61 kr/år/m²
 Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 906 tkr/år
 Evig kostnad per år/area: 220 kr/år/m²

Beställd av: 
 RILOHAN
 2022-03-08 07:29

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Nära,
Organisationsnummer 769638-0380

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 25 april 2022, 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.

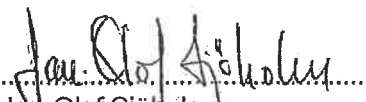
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

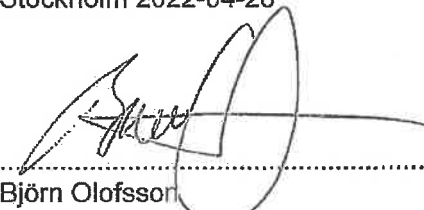
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2022-02-28
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2019-10-30
- Beslut om bygglov 2020-07-12
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2022-03-31
- Utdrag ur fastighetsregistret 2022-03-16
- Uppdragsavtal försäljning 2021-12-01
- Riksbyggenavtal 2022-03-31
- Kreditoffert HB 2020-08-11
- Aktuella räntenivåer per 2022-04-11
- Driftkostnadsberäkning 2022-04-14
- Beräkning av taxeringsvärde 2022-02-28
- Foton från byggarbetsplats april 2022

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

Stockholm 2022-04-28


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2022-04-28


Björn Olofsson

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