

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Norra Hammarötassen

Organisationsnummer 769636-8963

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) 2018-11-01 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 maj månad 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i februari månad 2023 och avslutas i april månad 2023.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 44 %

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Hammarö Hammar 1:62
Adress:	Annebergsvägen 1 - 37 663 41 Hammarö
Areal:	14 412 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Hammarö kommun 2019-01-21.
Antal Byggnader:	10 st flerbostadshus samt komplementbyggnader
Byggnadsår:	2 023
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	40
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	3 268
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

10 st flerbostadshus i 2 våningar med utvändiga trapphus med sammanlagt 40 lägenheter, 10 st förrådsbyggnader samt 40 st carport. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

Byggnaderna kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Hammarö Hammar GA:11(GA:11) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av grönområden/naturmark, miljöhus, uppställningsplats för sopbil samt gemensamhetslokal med parkering.

I gemensamhetsanläggningen GA:11 ingår 2 st fastigheter Hammar 1:62 och Hammar 2:5. För anläggningen upplåts utrymme inom del av Hammar 1:62 samt inom Hammar s:6 i sin helhet.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

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

Grunden för andelstalsberäkningen baseras efter antal lägenheter per deltagande fastighet. Med anledning av att byggnation av området sker etappvis beslutades om två olika andelstalsserier; dels för utförande dels för drift. Så snart området är helt färdigutbyggt ska andelstalen korrigeras så att andelstal för utförande och drift blir samma för de deltagande fastigheterna.

Föreningen del av driftskostnaderna är för närvarande 40 andel av 41 andelar, för att efter erforderlig justering ändras till 40 andelar av totalt 72 andelar.

Föreningen svarar för 1 del av av driftskostnaderna är för närvarande 1 andel av totalt 41 andelar, för att efter erforderlig justering ändras till 32 andelar av totalt 72 andelar..

Marksamfälligheten Hammarö Hammar S:6 har inrättats för grönområde/naturmark.
Föreningens ägande i Hammar S:6 är 32 av totalt 72 ägarandelar.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Kraftledning och nätstation	Last	Avtalsservitut	D2021001190179:1.1
Utrymme	Last	Officialservitut	1761-2019/18.1

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Hammarö Energi AB.

Undercentral är belägen i varje bostadsbyggnad samt i gemensamhetslokalen.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Trapphus: 10 st utvändiga.

Byggnaderna är anslutna till Hammarö Stadsnät fibernät för TV/data/tele.

Gemensamma utrymmen

Cykelparkering under tak samt utvändiga cykelställ i anslutning till respektive bostadshus.

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä, stål och betong.
Yttervägg	Träpanel
Yttertak	Betongtakpannor
Balkong	Betongplatta, räcke av metall.
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr av trä med ringklocka.
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
Ventilation	FTX-system
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna i separat byggnad.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Klinker	Målat	Målat	Garderob, hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare.
WC	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Klädkammare	Klinker	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet. 7 000 000 kr

Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 129 766 000 kr

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD 136 766 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 46 490 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	15 848 000 kr	Pantbrev	2,075	1	1,0% rak
Lån 2	15 849 000 kr	Pantbrev	2,693	3	1,0% rak
Lån 3	15 849 000 kr	Pantbrev	2,997	5	1,0% rak

*) Räntor för lån ovan är angivna per 2022-04-07.

Summa lån 47 546 000 kr

Insatser 89 220 000 kr

SUMMA FINANSIERING 136 766 000 kr

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 mars månad 2022.

INTÄKTER

Arsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 794 100 kr

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel
samt kostnad för TV/Data/Tele . 384 700 kr

¹⁾ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushålllets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser (40 st carportplatser á 300 kr/månad) 144 000 kr

SUMMA INTÄKTER 3 322 800 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 226 000 kr
Amorteringar	475 500 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,4 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	190 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *

1 323 600 kr

Ekonomisk förvaltning	86 320 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	100 590 kr
Utemiljö inkl snöröjning	119 000 kr
Styrelsearvode	67 600 kr
Revisionsarvode	11 000 kr
Försäkringar	35 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	196 772 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	330 715 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹	74 760 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	115 000 kr
Renhållning/sophämtning	133 775 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)	48 022 kr
Löpande underhåll	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 enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

¹⁾ Se föregående sida.

2022050204017

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ² - kr

SUMMA KOSTNADER 3 215 100 kr

Avsättning till underhållsfond. 82 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 25 700 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter 3 322 800 kr

Summa kostnader - 3 215 100 kr

Återföring amorteringar 475 500 kr

Avskrivningar - 1 081 383 kr

SUMMA RESULTAT - 498 183 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
				40 *	

* varav 40 st med motorvärmare.

Hyra för carportplats är 300 kr/månad.

G. Nyckeltal

BOA: 3 268 m²

LOA: 0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser *	27 301
Föreningens lån *	14 549
Anskaffningsvärde *	41 850
Belåningsgrad	34,8%
Snittränta föreningens lån	2,6%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,4%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	855
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	118
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	405
Kassaflöde ***	8
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	171
Avskrivning ***	331

Lägenhetsförteckning
Norra Hammarötassen, RBA (44652)

Grunddata						Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data								
ObjNr	LM	LghN	Vän.N	Vän.N	Lgh.Ty	Area	Antal	Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg	Driftskostn./m	Andelstal	Andelstal	Andelstal
1011	1002	1	2	2	1	81,0 m²	4		RK	B	U	2 298 000	69 353	5 779	800	0,024821	0,025757	
1012	1001	1	2	2	7	66,0 m²	2		RK	B	U	1 848 000	57 600	4 800	600	0,020615	0,020713	
1013	1102	2	2	2	3	81,0 m²	4		RK	B	B	2 048 000	70 352	5 863	800	0,025179	0,022954	
1014	1101	2	2	2	8	66,0 m²	2		RK	B	B	1 648 000	58 599	4 883	600	0,020972	0,018471	
1021	1002	1	2	2	1	81,0 m²	4		RK	B	U	2 298 000	69 353	5 779	800	0,024821	0,025757	
1022	1001	1	2	2	2	91,0 m²	4		RK	B, Wc	U	2 348 000	75 996	6 333	900	0,027199	0,026317	
1023	1102	2	2	2	3	81,0 m²	4		RK	B	B	2 048 000	70 352	5 863	800	0,025179	0,022954	
1024	1101	2	2	2	4	91,0 m²	4		RK	B, Wc	B	2 098 000	76 995	6 416	900	0,027556	0,023515	
1031	1002	1	2	2	1	81,0 m²	4		RK	B	U	2 298 000	69 353	5 779	800	0,024821	0,025757	
1032	1001	1	2	2	2	91,0 m²	4		RK	B, Wc	U	2 348 000	75 996	6 333	900	0,027199	0,026317	
1033	1102	2	2	2	3	81,0 m²	4		RK	B	B	2 048 000	70 352	5 863	800	0,025179	0,022954	
1034	1101	2	2	2	4	91,0 m²	4		RK	B, Wc	B	2 098 000	76 995	6 416	900	0,027556	0,023515	
1041	1002	1	2	2	1	81,0 m²	4		RK	B	U	2 698 000	69 353	5 779	800	0,024821	0,030240	
1042	1001	1	2	2	2	91,0 m²	4		RK	B, Wc	U	2 448 000	75 996	6 333	900	0,027199	0,027438	
1043	1102	2	2	2	3	81,0 m²	4		RK	B	B	2 448 000	70 352	5 863	800	0,025179	0,027438	
1044	1101	2	2	2	4	91,0 m²	4		RK	B, Wc	B	2 198 000	76 995	6 416	900	0,027556	0,024636	
1051	1002	1	2	2	1	81,0 m²	4		RK	B	U	2 298 000	69 353	5 779	800	0,024821	0,025757	
1052	1001	1	2	2	2	91,0 m²	4		RK	B, Wc	U	2 598 000	75 996	6 333	900	0,027199	0,029119	
1053	1102	2	2	2	3	81,0 m²	4		RK	B	B	2 048 000	70 352	5 863	800	0,025179	0,022954	
1054	1101	2	2	2	4	91,0 m²	4		RK	B, Wc	B	2 348 000	76 995	6 416	900	0,027556	0,026317	
1061	1002	1	2	2	5	77,0 m²	3		RK	B	U	2 648 000	65 265	5 439	800	0,023358	0,029679	
1062	1001	1	2	2	2	91,0 m²	4		RK	B, Wc	U	2 848 000	75 996	6 333	900	0,027199	0,031921	
1063	1102	2	2	2	6	77,0 m²	3		RK	B	B	2 398 000	66 264	5 522	800	0,023716	0,026877	
1064	1101	2	2	2	4	91,0 m²	4		RK	B, Wc	B	2 598 000	76 995	6 416	900	0,027556	0,029119	
1071	1002	1	2	2	5	77,0 m²	3		RK	B	U	2 398 000	65 265	5 439	800	0,023358	0,026877	
1072	1001	1	2	2	1	81,0 m²	4		RK	B	U	2 698 000	69 353	5 779	800	0,024821	0,030240	
1073	1102	2	2	2	6	77,0 m²	3		RK	B	B	2 148 000	66 264	5 522	800	0,023716	0,024075	
1074	1101	2	2	2	3	81,0 m²	4		RK	B	B	2 448 000	70 352	5 863	800	0,025179	0,027438	
1081	1002	1	2	2	5	77,0 m²	3		RK	B	U	2 248 000	65 265	5 439	800	0,023358	0,025196	
1082	1001	1	2	2	2	91,0 m²	4		RK	B, Wc	U	2 348 000	75 996	6 333	900	0,027199	0,026317	
1083	1102	2	2	2	6	77,0 m²	3		RK	B	B	1 998 000	66 264	5 522	800	0,023716	0,022394	
1084	1101	2	2	2	4	91,0 m²	4		RK	B, Wc	B	2 098 000	76 995	6 416	900	0,027556	0,023515	

Lägenhetsförteckning
Norra Hammarötassen, RBA (44652)

Grunddata						Lägenhetsbeskrivning						Ekonomisk data					
ObjNr	LM	LghN	Vän.N	Vän.N	Lgh.Ty	Area	Antal	Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg	Drifstkostn./m	Andelstal	Andelstal In
1091	1002	1	2	2	1	81,0 m²	4		RK	B	U	2 198 000	69 353	5 779	800	0,024821	0,024636
1092	1001	1	2	2	7	66,0 m²	2		RK	B	U	1 748 000	57 600	4 800	600	0,020615	0,019592
1093	1102	2	2	2	3	81,0 m²	4		RK	B	B	1 948 000	70 352	5 863	800	0,025179	0,021834
1094	1101	2	2	2	8	66,0 m²	2		RK	B	B	1 548 000	58 599	4 883	600	0,020972	0,017350
1101	1002	1	2	2	5	77,0 m²	3		RK	B	U	2 148 000	65 265	5 439	800	0,023358	0,024075
1102	1001	1	2	2	1	81,0 m²	4		RK	B	U	2 298 000	69 353	5 779	800	0,024821	0,025757
1103	1102	2	2	2	6	77,0 m²	3		RK	B	B	1 898 000	66 264	5 522	800	0,023716	0,021273
1104	1101	2	2	2	3	81,0 m²	4		RK	B	B	2 048 000	70 352	5 863	800	0,025179	0,022954
40 st						3268,0						89 220 000	2 794 100	232 840	32 400	1,000000	1,000000

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	2 794 100	2 850 000	2 907 000	2 965 200	3 024 500	3 085 000	3 406 000	3 760 500	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	384 700	392 400	400 200	408 200	416 400	424 700	486 900	517 700	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	144 000	
Summa intäkter	3 322 800	3 386 400	3 451 200	3 517 400	3 584 900	3 653 700	4 018 900	4 422 200	
Kostnader									
Räntekostnader	1 226 000	1 213 700	1 201 400	1 189 100	1 176 800	1 164 500	1 103 000	1 041 400	
Amorteringar	475 500	475 500	475 500	475 500	475 500	475 500	475 500	475 500	
Räntekostnadsutrymme ¹	190 000	188 100	186 200	184 300	182 400	180 500	171 000	161 500	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 323 600	1 350 000	1 377 000	1 404 600	1 432 700	1 461 300	1 613 400	1 781 300	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	78 600	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	3 215 100	3 227 300	3 240 100	3 253 500	3 267 400	3 281 800	3 362 900	3 538 300	

Enligt finans- och underhållsplan

Avsättning till underhållsfond	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	
Summa kassaflöde	25 700	77 100	129 100	181 900	235 500	289 900	574 000	801 900	
Ack kassaflöde	25 700	102 800	231 900	413 800	649 300	939 200	1 513 200	2 315 100	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter									
Summa kostnader	3 322 800	3 386 400	3 451 200	3 517 400	3 584 900	3 653 700	4 018 900	4 422 200	
Återföring amortering	- 3 215 100	- 3 227 300	- 3 240 100	- 3 253 500	- 3 267 400	- 3 281 800	- 3 362 900	- 3 538 300	
Avskrivning ²	475 500	475 500	475 500	475 500	475 500	475 500	475 500	475 500	
Årets resultat	- 498 183	- 446 783	- 394 783	- 341 983	- 288 383	- 233 983	50 117	278 017	
Amortering + avsättning till underhållsfond									
	557 464	557 464	557 464	557 464	557 464	557 464	557 464	557 464	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		2,075%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		2,693%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		2,997%							

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,40% -enhetshöjning av låneräntan.

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

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar: <u>Inflationsnivå 2%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering* <u>Inflationsnivå 3%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*		%	%	%	%	%	%	%
	855	872	890	907	925	944	1 042	1 151
	855	919	936	1 000	1 018	1 081	1 172	1 273
	855	967	984	1 094	1 110	1 219	1 302	1 396
	855	876	897	919	941	963	1 090	1 231
	855	924	944	1 012	1 033	1 100	1 214	1 346
	855	972	991	1 105	1 126	1 238	1 344	1 469

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

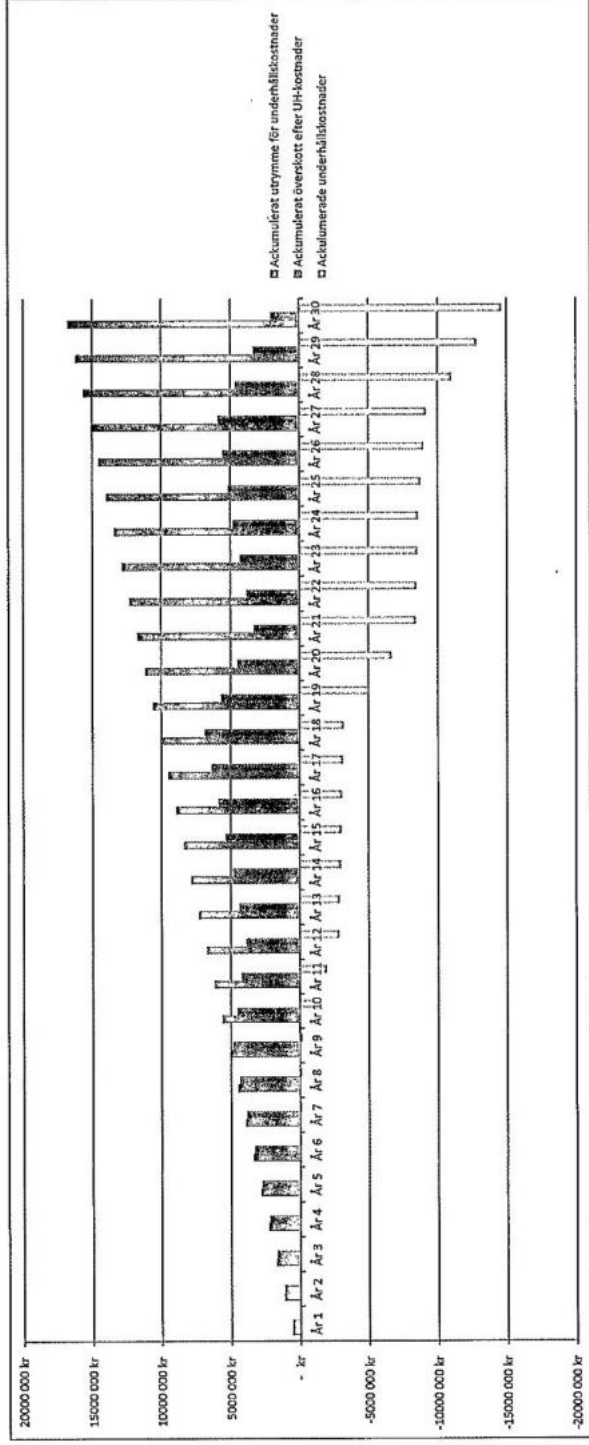
*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
Norra Hammarötassen

Datum	2022-02-22
Boa:	3 268
Avsättning UH-fond Krim:	25
Lån:	47 546 000
Amortering/m²	145
Summa Amortering+UH/m²	170

Artiga UH-kostnader		Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30
Ar 1-3	Ar 4-6	31 000	72 000	92 000	2 676 000	190 000	160 000	5 236 000	157 000
								594 000	5 499 000

Kostnadsräkning	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 (emorterat)	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464
Avskrivning till UH-fond	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000
Arfligt utrymme för underhållskostnader	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	557 464 kr	1 114 928 kr	1 672 392 kr	2 229 856 kr	2 787 320 kr	3 344 784 kr	3 902 248 kr	4 459 712 kr	5 017 176 kr	5 574 640 kr	6 132 104 kr	6 689 568 kr	7 247 032 kr	7 804 496 kr	8 361 960 kr
Underhållskostnader															
Arfliga underhållskostnader	- 10 333 kr	- 10 333 kr	- 10 333 kr	- 24 000 kr	- 24 000 kr	- 24 000 kr	- 30 667 kr	- 30 667 kr	- 30 667 kr	- 30 667 kr	- 30 667 kr	- 30 667 kr	- 30 667 kr	- 30 667 kr	- 30 667 kr
Arfligt överskott/underskott	547 131 kr	547 131 kr	547 131 kr	533 464 kr	533 464 kr	533 464 kr	526 797 kr	526 797 kr	526 797 kr	526 797 kr	526 797 kr	526 797 kr	526 797 kr	526 797 kr	526 797 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-10 333	-20 667	-31 000	-55 000	-79 000	-103 000	-133 667	-164 333	-195 000	-225 667	-256 333	-287 000	-317 667	-348 333	-379 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	547 131 kr	1 094 261 kr	1 641 392 kr	2 174 856 kr	2 708 320 kr	3 241 784 kr	3 768 581 kr	4 295 379 kr	4 822 176 kr	5 348 973 kr	5 875 770 kr	6 402 568 kr	6 929 365 kr	7 456 162 kr	7 982 960 kr



Ar 16	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
475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	475 464	14 263 920 kr
82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	2 460 000 kr
557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	557 464 kr	
8 919 424 kr	9 476 888 kr	10 034 352 kr	10 591 816 kr	11 149 280 kr	11 706 744 kr	12 264 208 kr	12 821 672 kr	13 379 136 kr	13 936 600 kr	14 494 064 kr	15 051 528 kr	15 608 992 kr	16 166 456 kr	16 723 920 kr	
-	53 333 kr	-	53 333 kr	-	1 745 333 kr	-	55 667 kr	-	55 667 kr	-	198 000 kr	-	1 833 000 kr	-	1 833 000 kr
504 131 kr	504 131 kr	504 131 kr	-	1 187 869 kr	-	1 187 869 kr	501 797 kr	501 797 kr	359 464 kr	359 464 kr	359 464 kr	-	1 275 536 kr	-	1 275 536 kr
-3 114 333	-3 167 667	-3 221 000	-4 966 333	-6 711 667	-8 457 000	-8 512 667	-8 568 333	-8 624 000	-8 822 000	-9 020 000	-9 218 000	-11 051 000	-12 884 000	-14 717 000	
5 805 091 kr	6 309 221 kr	6 813 352 kr	5 625 483 kr	4 437 613 kr	3 249 744 kr	3 751 541 kr	4 253 339 kr	4 755 136 kr	5 114 600 kr	5 474 064 kr	5 833 528 kr	4 557 992 kr	3 282 456 kr	2 006 920 kr	

Fondavsättning 30 år

232999 UH-plan

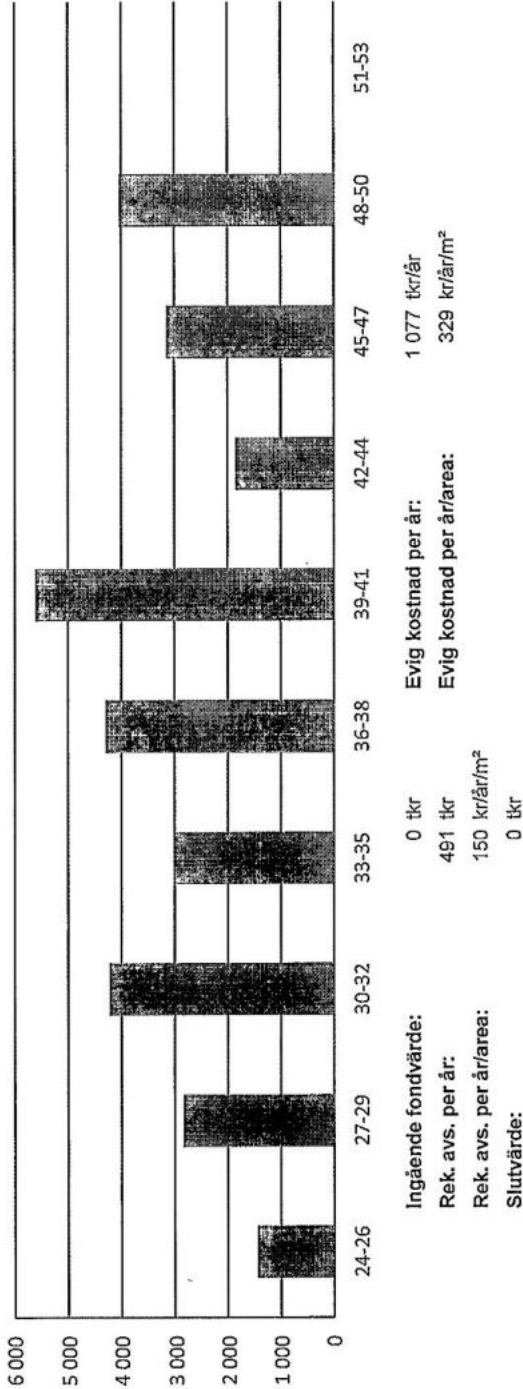
Brf Norra Hammarötassen - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024
Prioritet:
HLU/VLU:
P//K//U:
Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 3 272,0 m²

	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	31	72	92	2 676	190	160	5 236	167	594	5 499	14 716 376	490 546
Rekommenderad avsättning	1 472	1 472	1 472	1 472	1 472	1 472	1 472	1 472	1 472	1 472		
Rekommenderad fondbehållning	1 441	2 840	4 220	3 016	4 297	5 609	1 846	3 150	4 028	0		

Fondbehållning



K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
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:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Hammar 1:62 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Hammarö Energi AB
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.

4. 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.

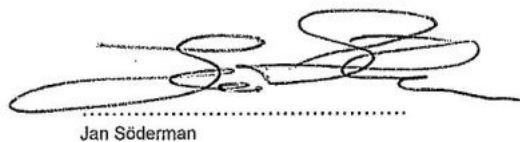
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Karlstad 2022-04-14

Riksbyggen Bostadsrättsförening Norra Hammarötassen


Odd Maalsnes


Marie Dynesius


Jan Söderman

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Norra Hammarötassen
Organisationsnummer 769636-8963

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2022-04-19 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.

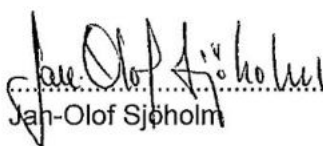
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2022-02-15
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2020-02-19
- ☒ Beslut om bygglov, daterat 2019-01-21
- ☒ Köpekontrakt, fastighet daterat 2022-04-13
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2022-03-14
- ☒ Uppdragsavtal försäljning, daterat 2021-03-25
- ☒ Riksbyggenavtal, daterat 2022-04-07
- ☒ Kreditoffert Westra Wermlands Sparbank 2019-05-09 samt uppdaterad offert 2020-10-08

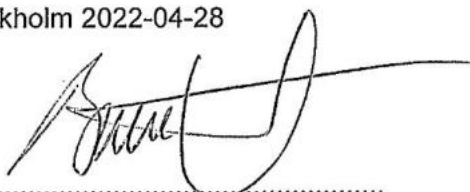
- ☒ Aktuella räntenivåer per 2022-04-07
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2022-03-09
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2022-03-14
- ☒ Foton från byggarbetsplats Norra Hammarötassen daterade 2022-03-07

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.