

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



2022050301922

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2019-10-30 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 - juni månad 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i oktober månad 2022.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 80%.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Malmö Löpöglan 1
Adress:	Skrivaregatan 20A-D, Trådgränd 11A-C, 13A-D 215 37 Malmö
Areal:	1 729 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Malmö kommun 2020-07-12
Antal byggnader:	Två
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	47
Antal lokaler:	1
BOA (m ²):	4 004
LOA (m ²):	44

Byggnadernas utformning

Föreningen består av två byggnader med sammanlagt tre trapphus. Ett trapphus med sju våningar med 30 traditionella lägenheter samt två trapphus med 17 townhouse i två-tre våningar, sammanlagt 47 lägenheter samt en hyreslokal.

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

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Akviferanläggning	Last	Avtalsservitut	D201900504519:1.1
Ledningar	Last	Avtalsservitut	D202100485192:1.1



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



Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett/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/Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
WC	Klinker	Målat	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

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

Kortfattad lägenhetsbeskrivning lokal

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Allm ytor	Parkett	Målat	Målat	Mekanisk ventilation, elcentral, pentryinredning.
RWC	Klinker	Kakel	Undertak	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt ritning.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.




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).

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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda mars månad 2022.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 403 400 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. 477 300 kr

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

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokal exkl moms 66 000 kr

Avgifter Förbrukning inkl moms, Lokaler
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lokal av kall- och varmvatten, el samt
kostnad för TV, Data, Tele. Avvikelser av den bedömda förbrukningen kan
förekomma beroende på verksamhet i lokalen. 8 900 kr

SUMMA INTÄKTER 3 955 600 kr



2022050601926

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	-
Återföring amorteringar	448 400 kr
Avskrivningar	-
SUMMA RESULTAT	862 983 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	44	Kontor	66 000	5 500
Summa	44		66 000	

Parkering finns att hyra via P-Malmö, viss kötid kan förekomma.

Föreningens medlemmar ansluts till en bilpool via M-Volvo Car Mobility vid inflyttning (1 st anslutning per hushåll). Anslutningen till bilpoolen varar från första inflyttning och löper i 10 år. Kostnaden för anslutning av samtliga hushåll står Riksbyggen för under den första 10 årsperioden.

Bilpoolen består av en bil.

Bilpoolsbilen avses placeras i garage tillhörande P-Malmö och kommer att vara tillgängliga för medlemmar via bilpoolens bokningssystem.

G. Nyckeltal

BOA: 4 004 m²

LOA: 44 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 *	37 000
Föreningens lån *	14 000
Anskaffningsvärde *	51 000
Belåningsgrad	27,5%
Snittränta föreningens lån	2,3%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,8%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	850
Hyresintäkter Lokaler **	1 500
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	119
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	202
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	413
Kassaflöde ***	7
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	132
Avskrivning ***	351

Lägenhetsförteckning Nära, RBA (119057)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data						
	L/M LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr-N	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/Wc	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn/mån	Andelstal	Andelstal Insats
0111	1001	1	7	6	141,0 m ²	6	RK	B,WcD,WcE	U/U/B	5 195 000	111 820	9 318	1 300	0,032855	0,035066
0112	1001	1	7	8	112,0 m ²	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 m ²	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 m ²	6	RK	B,WcD,WcE	B/B/B	5 395 000	112 979	9 415	1 300	0,033196	0,036416
0132	1203	3	7	16	112,0 m ²	5	RK	B,WcD	B/B/B	3 995 000	90 053	7 504	1 000	0,026460	0,026966
0133	1204	3	7	17	125,0 m ²	5	RK	B,WcD,WcE	B/B	4 795 000	101 509	8 459	1 100	0,029826	0,032366
0151	1402	5	7	22	163,0 m ²	7	RK	B,WcD,WcE	B/B/B/T	5 795 000	133 092	11 091	1 400	0,039106	0,039116
0152	1403	5	7	20	135,0 m ²	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 m ²	6	RK	B,WcD,WcE	B/B/T	5 595 000	110 502	9 208	1 300	0,032466	0,037766
0211	1001	1	7	3	72,0 m ²	3	RK	B	U/U	2 595 000	60 895	5 075	700	0,017892	0,017516
0212	1002	1	7	4	49,0 m ²	2	RK	B	U	1 695 000	46 961	3 913	600	0,013798	0,011441
0213	1003	1	7	5	35,0 m ²	1	RK	B	U	1 195 000	37 692	3 141	500	0,011075	0,008066
0221	1101	2	7	9	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 645 000	63 617	5 301	700	0,018692	0,017854
0222	1102	2	7	10	49,0 m ²	2	RK	B	B	1 745 000	47 916	3 993	600	0,014079	0,011779
0223	1103	2	7	11	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 245 000	38 343	3 195	500	0,011266	0,008404
0224	1104	2	7	12	85,0 m ²	4	RK	B,Wc	B	3 095 000	71 939	5 995	800	0,021137	0,020891
0225	1105	2	7	13	47,0 m ²	1	RK	B,Wc	B	1 495 000	44 304	3 692	600	0,013017	0,010091
0231	1201	3	7	9	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 695 000	63 617	5 301	700	0,018692	0,018191
0232	1202	3	7	10	49,0 m ²	2	RK	B	B	1 795 000	47 916	3 993	600	0,014079	0,012116
0233	1203	3	7	11	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 295 000	38 343	3 195	500	0,011266	0,008741
0234	1204	3	7	12	85,0 m ²	4	RK	B,Wc	B	3 195 000	71 939	5 995	800	0,021137	0,021566
0235	1205	3	7	25	40,0 m ²	1	RK	B	B	1 495 000	40 924	3 410	500	0,012024	0,010091
0241	1301	4	7	9	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 745 000	63 617	5 301	700	0,018692	0,018528
0242	1302	4	7	10	49,0 m ²	2	RK	B	B	1 845 000	47 916	3 993	600	0,014079	0,012454
0243	1303	4	7	11	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 325 000	38 343	3 195	500	0,011266	0,008944
0244	1304	4	7	12	85,0 m ²	4	RK	B,Wc	B	3 295 000	71 939	5 995	800	0,021137	0,022241
0245	1305	4	7	19	64,0 m ²	2	RK	B	B	2 395 000	55 373	4 614	700	0,016270	0,016166
0251	1401	5	7	9	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 795 000	63 617	5 301	700	0,018692	0,018866
0252	1402	5	7	10	49,0 m ²	2	RK	B	B	1 895 000	47 916	3 993	600	0,014079	0,012791
0253	1403	5	7	11	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 395 000	38 343	3 195	500	0,011266	0,009112
0254	1404	5	7	12	85,0 m ²	4	RK	B,Wc	B	3 395 000	71 939	5 995	800	0,021137	0,022916
0255	1405	5	7	26	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 465 000	58 573	4 881	700	0,017210	0,016639

Lägenhetsförteckning
Nära, RBA (119057)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data						
	LM_LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Ansvgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal insats
0261	1501	6	7	9	72,0 m ²	3	RK	B	B/B	2 845 000	63 617	5 301	700	0,018692	0,019203
0262	1502	6	7	10	49,0 m ²	2	RK	B	B	1 945 000	47 916	3 993	600	0,014079	0,013129
0263	1503	6	7	11	35,0 m ²	1	RK	B	B	1 375 000	38 343	3 195	500	0,011266	0,009281
0264	1504	6	7	12	85,0 m ²	4	RK	B, Wc	B	3 495 000	71 939	5 995	800	0,021137	0,023591
0265	1505	6	7	26	64,0 m ²	3	RK	B	B	2 485 000	58 573	4 881	700	0,017210	0,016841
0271	1601	7	7	23	112,0 m ²	4	RK	B, Wc	B/B	4 595 000	89 111	7 426	1 000	0,026183	0,031016
0272	1602	7	7	24	152,0 m ²	5	RK	B, WcD	B/B	5 795 000	111 392	9 283	1 400	0,032730	0,039116
0311	1001	1	5	2	110,0 m ²	5	RK	B, WcD	U/U/B	3 595 000	88 058	7 338	1 000	0,025874	0,024266
0312	1001	1	5	2	110,0 m ²	5	RK	B, WcD	U/U/B	3 595 000	88 058	7 338	1 000	0,025874	0,024266
0313	1001	1	5	2	110,0 m ²	5	RK	B, WcD	U/U/B	3 595 000	88 058	7 338	1 000	0,025874	0,024266
0314	1001	1	5	1	114,0 m ²	5	RK	B, WcD	U/U	3 595 000	87 779	7 315	1 100	0,025792	0,024266
0331	1206	3	5	15	120,0 m ²	6	RK	B, WcD	B/B/T	4 595 000	100 232	8 353	1 100	0,029451	0,031016
0332	1207	3	5	15	120,0 m ²	6	RK	B, WcD	B/B/T	4 595 000	100 232	8 353	1 100	0,029451	0,031016
0333	1208	3	5	15	120,0 m ²	6	RK	B, WcD	B/B/T	4 595 000	100 232	8 353	1 100	0,029451	0,031016
0334	1209	3	5	14	125,0 m ²	6	RK	B, WcD	B/T	4 595 000	100 632	8 386	1 100	0,029568	0,031016
47 st					4004,0					148 150 000	3 403 396	283 612	39 500	1,000000	1,000000

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
Inflationsnivå 2%		%	%	%	%	%	%	%
Räntan oförändrad	850	867	884	902	920	938	1 036	1 144
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	850	913	930	992	1 010	1 072	1 164	1 266
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	850	959	975	1 083	1 100	1 206	1 292	1 389
Inflationsnivå 3%								
Räntan oförändrad	850	871	891	912	933	955	1 078	1 216
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	850	917	937	1 002	1 023	1 089	1 201	1 331
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	850	963	982	1 093	1 113	1 223	1 329	1 454
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41	10,41
		7,39	1,86	6,74	1,74	6,17	8,59	8,79
		12,81	1,73	11,03	1,53	9,65	7,17	7,48
		2,44	2,35	2,34	2,34	2,35	12,86	12,79
		7,83	2,19	7,03	2,06	6,43	10,31	10,85
		13,25	2,04	11,22	1,88	9,85	8,72	9,38

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

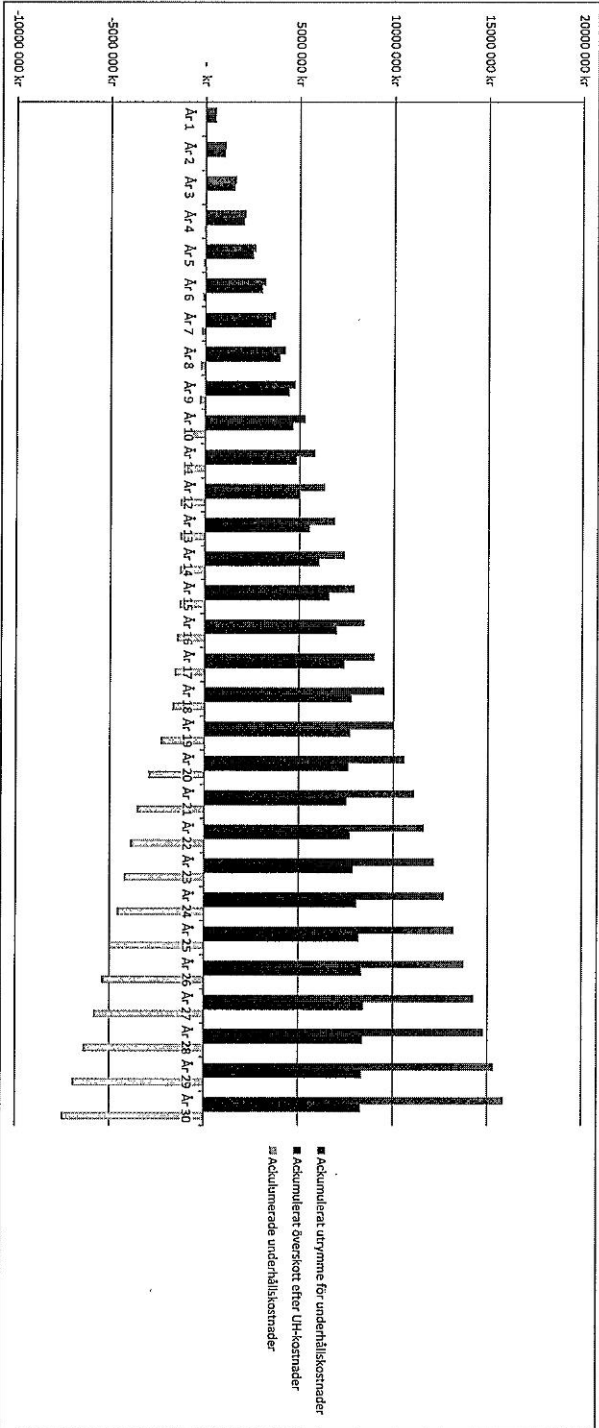
*Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år

Datum: 2022-03-03
 Bostad: 13000
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Lån: 56 056 000
 Amortering/m²: 112
 Summa Amortering+Uhm: 132

Årliga UH-kostnader	
Ar-1-3	Ar-4-6
39 000	117 000
Ar-7-9	Ar-10-12
164 000	990 000
Ar-13-15	Ar-16-18
39 000	363 000
Ar-19-21	Ar-22-24
1 856 000	1 033 000
Ar-25-27	Ar-28-30
1 206 000	1 737 000

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 lägesstocken (amorterat)	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
Årligt 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
Ackumulerat utrymme för underhållskostnader	528 448 kr	1 056 896 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	- 13 000 kr	- 13 000 kr	- 13 000 kr	- 39 000 kr	- 39 000 kr	- 39 000 kr	- 54 667 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
Årligt överskottunderskott	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
Ackumulerade underhållskostnader	-13 000	-26 000	-39 000	-78 000	-117 000	-156 000	-210 667	-265 333	-320 000	-650 000	-980 000	-1 310 000	-1 323 000	-1 336 000	-1 349 000
Ackumulerat överskott efter UH-kostnader	515 448 kr	1 030 896 kr	1 546 344 kr	2 035 792 kr	2 525 240 kr	3 014 688 kr	3 488 489 kr	3 962 251 kr	4 436 032 kr	4 834 480 kr	5 232 928 kr	5 631 376 kr	6 029 824 kr	6 428 272 kr	6 826 720 kr



[Handwritten signature]

Ar-16	448 448	Ar-17	448 448	Ar-18	448 448	Ar-19	448 448	Ar-20	448 448	Ar-21	448 448	Ar-22	448 448	Ar-23	448 448	Ar-24	448 448	Ar-25	448 448	Ar-26	448 448	Ar-27	448 448	Ar-28	448 448	Ar-29	448 448	Ar-30	448 448	Summa
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	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	13 453 440 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	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	2 400 000 kr	
8 455 168 kr	8 983 616 kr	9 512 064 kr	10 040 512 kr	10 568 960 kr	11 097 408 kr	11 625 856 kr	12 154 304 kr	12 682 752 kr	13 211 200 kr	13 739 648 kr	14 268 096 kr	14 796 544 kr	15 324 992 kr	15 853 440 kr																
- 121 000 kr	- 121 000 kr	- 121 000 kr	- 618 667 kr	- 618 667 kr	- 618 667 kr	- 618 667 kr	- 344 333 kr	- 344 333 kr	- 402 000 kr	- 402 000 kr	- 402 000 kr	- 579 000 kr	- 579 000 kr	- 579 000 kr																
407 448 kr	407 448 kr	407 448 kr	90 219 kr	90 219 kr	90 219 kr	184 115 kr	184 115 kr	184 115 kr	126 448 kr	126 448 kr	126 448 kr	126 448 kr	50 552 kr	50 552 kr	50 552 kr															
-1 470 000	-1 591 000	-1 712 000	-2 330 667	-2 949 333	-3 568 000	-3 912 333	-4 256 667	-4 601 000	-5 003 000	-5 405 000	-5 807 000	-6 386 000	-6 965 000	-7 544 000																
6 985 168 kr	7 392 616 kr	7 800 064 kr	7 709 845 kr	7 619 627 kr	7 529 408 kr	7 713 523 kr	7 897 637 kr	8 081 752 kr	8 208 200 kr	8 334 648 kr	8 461 096 kr	8 410 544 kr	8 359 992 kr	8 309 440 kr																

Fondavsättning 30 år

232998 UH-plan SYD

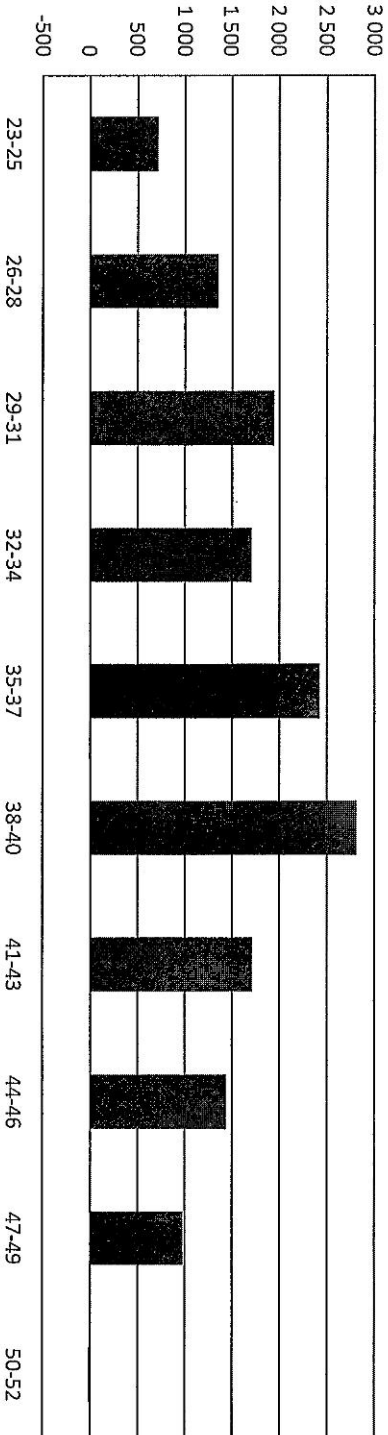
BtF Nära - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2023
 Prioritet:
 HLU/VLU:
 P//KIU:
 Objektivå:

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

	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
Kostnad enligt underhållsplan	39	117	164	990	39	363	1 856	1 033	1 206	1 737	7 542 241	251 408
Rekommenderad avsättning	754	754	754	754	754	754	754	754	754	754		
Rekommenderad fondbehållning	715	1 353	1 944	1 708	2 423	2 815	1 713	1 435	982	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr
 Ewig kostnad per år: 906 tkr/år
 Rek. avs. per år: 251 tkr
 Ewig kostnad per år/area: 220 tkr/år/m²
 Rek. avs. per år/area: 61 tkr/år/m²
 Slutvärde: 0 tkr

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 Malmö Löpöglan 1 från Riksbyggen ekonomisk förening
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad
 - * Fjärrvärmeabonnemang med E.ON
 - * 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
 - * Hissbesiktningssavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring
 - * Avtal avseende TV, data och tele
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet

4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

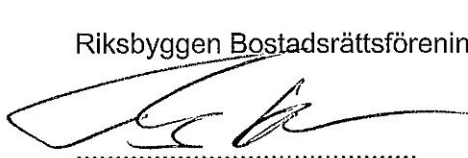
Till ekonomisk plan tas en föreningspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

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

Malmö 2022-04-25

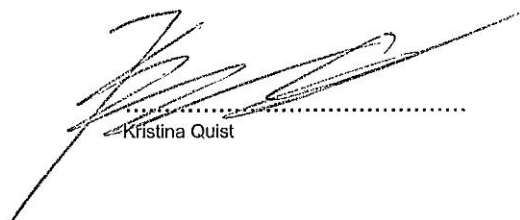
Riksbyggen Bostadsrättsförening Nära



Thomas Westman



Torbjörn Lövendahl



Kristina Quist

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.

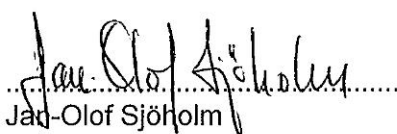
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

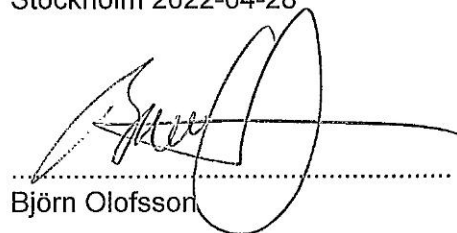
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2022-02-28
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2019-10-30
- Beslut om bygglov 2020-07-12
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2022-03-31
- Utdrag ur fastighetsregistret 2022-03-16
- Uppdragsavtal försäljning 2021-12-01
- Riksbyggenavtal 2022-03-31
- Kreditoffert 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.