

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RICKOMBERGA BACKE 2

Organisationsnummer: 769639-3284

Kommun: Uppsala kommun

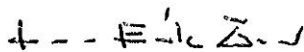
Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2 - 5
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6 - 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9 - 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Uppsala 2021-04-06

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RICKOMBERGA BACKE 2



Lars-Erik Örde



Ivan Karlsson



Torsten Falk

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rickomberga Backe 2 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 46 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under första kvartalet 2022 och avslutas under andra kvartalet 2022.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under maj månad 2021 och avslutas preliminärt under andra kvartalet 2022, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2021-04-06. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Svenska Handelsbanken AB avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2020-08-17.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	del av Rickomberga 21:9, Uppsala kommun
Adress:	Otto Myrbergs väg 4B, 4C, 4D
Tomtens areal:	ca 1552 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 642 kvm
Biarea enligt tabell:	ca 29 kvm
Byggnadens utformning:	Ett bostadshus i fem till sex våningar samt källare och garage.
Antal bostadslägenheter:	46 st

Parkering

29 garageplatser i gemensamhetsanläggning

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Servitut

Föreningens fastighet innehar ett officialservitut avseende rätt att använda, underhålla och förnya dagvattenledning som belastar fastigheten Rickomberga 21:7.

Föreningens fastighet kommer att belastas av servitut avseende spillvattenledning och elldning till förmån för angränsande fastighet direkt väster om föreningens fastighet. Utrymmet kommer att upplåtas utan ersättning.

BRF RICKOMBERGA BACKE 2

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggningarna Rickomberga GA:1 avseende dagvattenledning och Rickomberga GA:2 avseende lokalgata. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Rickomberga Samfällighetsförening.

Föreningens fastighet skall delta i gemensamhetsanläggning avseende avfallshantering, dagvattenledningar, förgårdsmark, köryta, gård, öppna parkeringar, garage med tillhörande tekniska anläggningar, cykelparkering och belysning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme
Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum, fläktrum
Tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar
Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, rullstolsförråd
Kabel för bredband med telefoni och TV
Varmvatten-/vattenmätare
Elmätare
Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Bärande väggar av betong, stålpelare i yttervägg
Ytterväggar:	Tegel med inslag av träpanel vid balkonger på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong och lättväggar av stålreglar med gipsskivor
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster i trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

BRF RICKOMBERGA BACKE 2

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Grängat	Spishäll och ugn Kyl/frys i 1 RK och i 2 RK förutom 2 RK och lgh nr 211003 har två Kyl/frys Två Kyl/frys i övriga Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Grängat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Grängat	Inredning
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschhörna i glas Kombimaskin i 1 RK och i 2 RK < 50 kvm placerade i badrum Tvättmaskin och torktumlare i övriga, placerade i badrum Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm i glas, svängbar

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

BRF RICKOMBERGA BACKE 2

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. 202 500 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 202 500 000 kr

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2019, värdeområde 0380089

Taxeringsvärde bostäder ca 110 400 tkr

Taxeringsvärde garage ca 2 800 tkr

2021041302977

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	17 700 000	1	2,60%	460 200		460 200
Bottenlån	17 880 000	3	2,80%	500 640		500 640
Bottenlån	17 700 000	5	3,00%	531 000		531 000
Amortering					373 000	373 000
S:a lån	53 280 000			1 491 840	373 000	1 864 840
Insatser	89 218 000					
Upplåtelseavgifter	60 002 000					
S:a finansiering	202 500 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)

1 864 840

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor på föreningens samtliga lån: 2,8%
Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

1 301 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2019 med 42 870 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

109 260

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	70 000	
Styrelsearvode	15 000	
Revisionsarvode	20 000	
Administrationskostnad	6 000	
Vattenavgifter	135 000	
Värmeavgifter	235 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	175 000	
Elavgifter (hushållsel)	197 210	
Sophämtning	75 000	
Teknisk förvaltning c)	205 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning GA gård och GA garage e)	80 000	
Gemensamhetsanläggning GA:1 och GA:2 e)	4 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	121 440	
Försäkringar	20 000	
Väderprognosstyrning	20 000	
Köldmediekontroll	10 000	
Övriga driftskostnader	15 000	
Summa driftskostnader		1 403 650

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	28 000	
		28 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 405 750
--	------------------

- a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (30 år) enligt underhållsplan.
- b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning 68 427 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 36 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna GA gård och GA garage från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningarna mot en ersättning av 80 000 kr per år.
- f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	3 642	kvm		2 566 473
Årsavgift bredband				121 440
Årsavgift varmvatten				68 427
Årsavgift el				197 210
Hyra garage	26	st	1 250 kr/plats och mån	390 000
Hyra garage, laddplatser	3	st	1 450 kr/plats och mån	52 200
Hyra extra förråd	10	kvm	1 000 kr/förråd kvm	10 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER				3 405 750
--	--	--	--	------------------

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Biarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET Storlek ²⁾ Mark cirka ³⁾ kvm	Andelstal ³⁾ %	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	LÅN PER LGH ⁴⁾ kr	ÅRSAVGIFT LGH	ÅRSAVGIFT BREDDAND ⁵⁾ per mån		ÅRSAVGIFT TOTAL eksl varmvatten		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾ per mån		ÅRSAVGIFT EL ⁷⁾ per mån	
						kr	kr					kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
210901	66		2 RK	M	1,9895%	1 775 000	920 000	2 695 000	1 060 000	51 060	4 255	2 640	220	53 700	4 475	1 164	97	3 355	280
210902	49		2 RK	M	1,5288%	1 364 000	831 000	2 195 000	815 000	39 237	3 270	2 640	220	41 877	3 490	1 164	97	3 055	255
211001	94		3 RK		2,4311%	2 169 000	1 326 000	3 495 000	1 295 000	62 394	5 200	2 640	220	65 983	5 420	1 378	115	4 015	335
211002	76		3 RK		2,0994%	1 873 000	922 000	2 795 000	1 119 000	53 879	4 490	2 640	220	56 519	4 710	1 378	115	4 015	335
211003	70		2 RK		1,9525%	1 742 000	953 000	2 695 000	1 040 000	50 111	4 176	2 640	220	52 751	4 396	1 164	97	3 355	280
211101	101		4 RK		2,5970%	2 317 000	1 228 000	3 545 000	1 384 000	66 652	5 554	2 640	220	69 292	5 774	1 722	144	4 855	405
211102	76		3 RK		2,0994%	1 873 000	922 000	2 795 000	1 119 000	53 879	4 490	2 640	220	56 519	4 710	1 378	115	4 015	335
211103	79		3 RK		2,1554%	1 923 000	922 000	2 845 000	1 148 000	55 318	4 610	2 640	220	57 958	4 830	1 378	115	4 015	335
211201	101		4 RK		2,5970%	2 317 000	1 328 000	3 645 000	1 384 000	66 652	5 554	2 640	220	69 292	5 774	1 722	144	4 855	405
211202	76		3 RK		2,0994%	1 873 000	1 022 000	2 895 000	1 119 000	53 879	4 490	2 640	220	56 519	4 710	1 378	115	4 015	335
211203	79		3 RK		2,1554%	1 923 000	1 022 000	2 945 000	1 148 000	55 318	4 610	2 640	220	57 958	4 830	1 378	115	4 015	335
211301	101		4 RK		2,5970%	2 317 000	1 478 000	3 795 000	1 384 000	66 652	5 554	2 640	220	69 292	5 774	1 722	144	4 855	405
211302	76		3 RK		2,0994%	1 873 000	1 172 000	3 045 000	1 119 000	53 879	4 490	2 640	220	56 519	4 710	1 378	115	4 015	335
211303	79		3 RK		2,1554%	1 923 000	1 172 000	3 095 000	1 148 000	55 318	4 610	2 640	220	57 958	4 830	1 378	115	4 015	335
211401	101		4 RK		2,5970%	2 317 000	1 728 000	4 045 000	1 384 000	66 652	5 554	2 640	220	69 292	5 774	1 722	144	4 855	405
211402	76		3 RK		2,0994%	1 873 000	1 372 000	3 245 000	1 119 000	53 879	4 490	2 640	220	56 519	4 710	1 378	115	4 015	335
211403	79		3 RK		2,1554%	1 923 000	1 372 000	3 295 000	1 148 000	55 318	4 610	2 640	220	57 958	4 830	1 378	115	4 015	335
220901	37		2 RK	M	1,4739%	1 315 000	780 000	2 095 000	785 000	37 828	3 152	2 640	220	40 468	3 372	1 164	97	3 055	255
220902	36		2 RK	M	1,4739%	1 315 000	780 000	2 095 000	785 000	37 828	3 152	2 640	220	40 468	3 372	1 164	97	3 055	255
221001	94		4 RK		2,4681%	2 202 000	1 493 000	3 695 000	1 315 000	63 343	5 279	2 640	220	65 983	5 499	1 722	144	4 855	405
221002	77		3 RK		2,1184%	1 890 000	1 105 000	2 995 000	1 129 000	54 368	4 531	2 640	220	57 008	4 751	1 378	115	4 015	335
221101	97		5 RK		2,5600%	2 284 000	1 511 000	3 795 000	1 364 000	65 702	5 475	2 640	220	68 342	5 695	1 807	151	5 355	446
221102	87		4 RK		2,3392%	2 087 000	1 208 000	3 295 000	1 246 000	60 035	5 003	2 640	220	62 675	5 223	1 722	144	4 855	405
221201	97		5 RK		2,5600%	2 284 000	1 611 000	3 895 000	1 364 000	65 702	5 475	2 640	220	68 342	5 695	1 807	151	5 355	446
221202	87		4 RK		2,3392%	2 087 000	1 308 000	3 395 000	1 246 000	60 035	5 003	2 640	220	62 675	5 223	1 722	144	4 855	405
221301	97		5 RK		2,5600%	2 284 000	1 761 000	4 045 000	1 364 000	65 702	5 475	2 640	220	68 342	5 695	1 807	151	5 355	446
221302	87		4 RK		2,3392%	2 087 000	1 458 000	3 545 000	1 246 000	60 035	5 003	2 640	220	62 675	5 223	1 722	144	4 855	405
221401	97		5 RK		2,5600%	2 284 000	2 011 000	4 295 000	1 364 000	65 702	5 475	2 640	220	68 342	5 695	1 807	151	5 355	446
230901	48		2 RK	M	1,5658%	1 397 000	748 000	2 145 000	834 000	40 187	3 349	2 640	220	42 827	3 569	1 164	97	3 055	255
230902	74		3 RK	M	2,0814%	1 857 000	1 188 000	3 045 000	1 109 000	53 419	4 452	2 640	220	56 059	4 672	1 378	115	4 015	335
231001	83		3 RK		2,2294%	1 989 000	1 106 000	3 095 000	1 188 000	57 216	4 768	2 640	220	59 856	4 988	1 378	115	4 015	335
231002	34		1 RK		1,2161%	1 085 000	610 000	1 695 000	648 000	31 211	2 601	2 640	220	33 851	2 821	993	83	3 055	255
231003	100		4 RK		2,5791%	2 301 000	1 494 000	3 795 000	1 374 000	66 191	5 516	2 640	220	68 831	5 736	1 722	144	4 855	405
231101	94		4 RK		2,4681%	2 202 000	1 493 000	3 695 000	1 315 000	63 343	5 279	2 640	220	65 983	5 499	1 722	144	4 855	405
231102	34		1 RK		1,2161%	1 085 000	710 000	1 795 000	648 000	31 211	2 601	2 640	220	33 851	2 821	993	83	3 055	255
231103	108		5 RK		2,7629%	2 465 000	1 830 000	4 295 000	1 472 000	70 909	5 909	2 640	220	73 549	6 129	1 807	151	5 355	446
231201	94		4 RK		2,4681%	2 202 000	1 593 000	3 795 000	1 315 000	63 343	5 279	2 640	220	65 983	5 499	1 722	144	4 855	405
231202	34		1 RK		1,2161%	1 085 000	810 000	1 895 000	648 000	31 211	2 601	2 640	220	33 851	2 821	993	83	3 055	255
231203	108		5 RK		2,7629%	2 465 000	1 930 000	4 395 000	1 472 000	70 909	5 909	2 640	220	73 549	6 129	1 807	151	5 355	446
231301	94		4 RK		2,4681%	2 202 000	1 743 000	3 945 000	1 315 000	63 343	5 279	2 640	220	65 983	5 499	1 722	144	4 855	405
231302	34		1 RK		1,2161%	1 085 000	910 000	1 995 000	648 000	31 211	2 601	2 640	220	33 851	2 821	993	83	3 055	255

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	Biarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾	Mark Andelstal ³⁾	Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LÅN PER LGH ⁴⁾		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT EL ⁷⁾	
						kr	%	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr
231303	108		5 RK		2,7629%	2 465 000	2 080 000	4 545 000	1 472 000	70 909	5 909	2 640	220	1 807	151	5 355	446				
231401	94		4 RK		2,4681%	2 202 000	1 993 000	4 195 000	1 315 000	63 343	5 279	2 640	220	1 722	144	4 855	405				
231402	34		1 RK		1,2161%	1 085 000	1 010 000	2 095 000	648 000	31 211	2 601	2 640	220	993	83	3 055	255				
231403	108		5 RK		2,7629%	2 465 000	2 330 000	4 795 000	1 472 000	70 909	5 909	2 640	220	1 807	151	5 355	446				
Justering					0,0002%					5											
SUMMA	3 642	29	46		100,0000%	89 218 000	60 002 000	149 220 000	53 280 000	2 566 473	5	121 440	2 687 913	68 427	197 210						

Respektive bostadsrättsavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:
 Ufökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för garageplats samt ei för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten. I övriga lägenheter ingår balkong. Omfattning framgår av bilaga till upplåtelseavtal.
 Alla lägenheter har förråd som ingår i bostadsrätten.

1) Angiven boarea/biarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/biarea.

2) Mindre avvikelser i funktion eller boarea/biarea påverkar inte de fastställda insatserna.

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

4) Föreningens lån fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till tusental.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Varmvattenförbrukning är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

7) Elförbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp.

Debitering efter faktisk förbrukning samt kostnad för mätning och administration som fördelas med lika belopp per lägenhet.

BRF RICKOMBERGA BACKE 2

F. EKONOMISK PROGNOS

Antaganden:
 Höjning årsavgifter, per år, fr.o.m. år 2 2%
 Höjning hyror, per år, fr.o.m. år 2 1%
 Driftskostnadsökning (inflation), per år 2%
 Räntenivå, genomsnitt 2,8%

Taxeringsvärde FFT 2019, tkr

Bostäder: 110 400 per år
 Garage: 2 800 2,0% 1,0%

År :	1	2	3	4	5	6	11	16
Kalenderår:	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2032	2037
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr -1 492	-1 481	-1 470	-1 458	-1 445	-1 432	-1 352	-1 252
Amorteringar	tkr -373	-401	-430	-458	-486	-514	-656	-797
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -1 404	-1 432	-1 461	-1 490	-1 520	-1 586	-1 751	-1 933
Fastighetsskatt garage	tkr -28	-29	-29	-30	-30	-31	-34	-38
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-90
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -3 297	-3 343	-3 390	-3 436	-3 481	-3 563	-3 793	-4 110

Årsavgift, genomsnitt kkr/kvm 811 827 844 861 878 895 989 1 091

Inbetalningar

Årsavgifter inkl bredband och varmvatten	tkr 2 954	3 013	3 073	3 134	3 197	3 261	3 601	3 975
Övriga intäkter	tkr 452	457	462	467	472	477	502	527
SUMMA INBETALNINGAR	tkr 3 406	3 470	3 535	3 601	3 669	3 738	4 103	4 502
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr 109	127	145	165	188	175	310	392

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr 0							
KASSABEHÅLLNING	tkr 109	236	381	546	734	909	2 174	4 135
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr 109	218	327	436	545	654	1 199	1 744

Avskrivning för löpande räkningsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggnadskostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr -1 301 -1 301 -1 301 -1 301 -1 301 -1 301 -1 301 -1 301

Bokföringsmässigt resultat tkr -928 -882 -835 -787 -736 -721 -444 -221
 Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftskostnader år 6 har ökat med kostnader för hisservice som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF RICKOMBERGA BACKE 2

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	11	16
Ursprunglig utbetalning:	tkr	3 297	3 343	3 390	3 436	3 481	3 563	4 110

Ändring av totala årsavgiften vid följande alternativ:

A: Om räntenivån per 2021-03-16 ökar med 2,1%
blir årsavgiften densamma, eftersom det finns räntereserv med ca 2,1%

Antagen genomsnittsränta i finansieringsplan	2021-03-16	2,8%
- innehåller räntenivå per	0,7%	
- och en reserv för räntökning	2,1%	
Total ränta i finansieringsplan		2,8%

B: Om räntenivån per 2021-03-16 ökar med 3% , dvs ca 0,9% över antagen ränta i finansieringsplan:								
Ränta	tkr	480	476	473	469	465	460	434
Avsättning för fastighetsunderhåll	tkr	109	109	109	109	109	109	109
Nettobetalningar enligt ekonomisk prognos	tkr	-109	-127	-145	-165	-188	-175	-310
Behov årsavgiftshöjning:	tkr	480	458	437	413	386	394	233
								119

C: Driftskostnadsökning (inflation) är antagen till 2 % i ekonomisk prognos.

Om ökningen blir ytterligare 1%								
ökar den totala kostnaden med:	tkr	0	14	29	44	60	77	175
								298

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	31 567 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	55 162 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)	40 648 kr	
Lån och belåningsgrad³	14 514 kr	26%
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten (snittvärde)	732 kr	
Årsavgift varmvatten	19 kr	
Driftskostnad	382 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	354 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁴	159 kr	
Fondavsättning och amortering⁴	189 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (30 år)/år	67 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 6 415 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea och biarea.

³ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁴ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-16.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Rickomberga Backe 2, med org.nr 769639-3284, 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.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 46 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2021-04-06



Maximilian Stea
Jur kand
Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan dat. 2021-04-06

Stadgar för Brf Rickomberga Backe 2 registrerade 2020-11-26

Registreringsbevis för Brf Rickomberga Backe 2

Bygglövsbeviljat på del av fastigheten Rickomberga 21:9, Uppsala kommun dat. 2020-08-17

Totalentreprenadkontrakt, jämte bilagor, avseende uppförande av 46 lägenheter i ett flerbostadshus med tillhörande garage och gemensamma utrymmen, på del av fastigheten Rickomberga 21:9, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Rickomberga Backe 2, dat. 2021-04-06

Köpekontrakt gällande del av fastigheten Rickomberga 21:9, Uppsala kommun, tecknat mellan JM AB och Brf Rickomberga Backe 2, dat. 2021-04-16

Offert avseende finansieringen av Brf Rickomberga Backe 2 dat 2020-01-25

Accept av bankoffert dat. 2021-02-02

Uppdaterade räntor dat. 2021-03-16

Beräkning av taxeringsvärde

Utdrag ur fastighetsregistret

Underhållsplan dat. 2021-02-01

Underhållsplan garage dat. 2019-05-09

Underhållsplan GA, gård och förgårdsmark dat. 2019-07-04