

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Arken

Organisationsnummer 769631-4371

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
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2016-01-04 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.

I enlighet med vad som stadgas i 3 Kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och i förekommande fall upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 Kap 2§ 2p. Bostadsrättslagen, lämnas av Riksbyggen Ekonomisk förening.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så fort föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket erhållits vilket beräknas ske i maj månad 2026.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i augusti månad 2026.

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

Beräkningar av drift- och kapitalkostnader grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Driftkostnader har beräknats utifrån offerter, energiberäkningar, gällande taxor på orten samt likvärdiga objekt.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 75 %

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Umeå Arken 12
Adress:	Västra Norrlandsgatan 11 A - B, Magasinsgatan 18, 20 903 27 Umeå
Areal:	1 098 m ²
Antal Byggnader:	1
Byggnadsår:	2 026
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	29
Antal lokaler:	1
BOA (m ²):	2 170
LOA (m ²):	101

Byggnadernas utformning

Byggnaden uppförs i 4-6 våningar med vind och innehåller sammanlagt 29 lägenheter samt 1 st hyreslokal.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan Dp Arken 12 mfl diariennr 2480K-P2023/1, Umeå kommun. Lagakraftvunnen 2023-02-08.

	<u>Beslutsdatum</u>	<u>Beslut lämnat av</u>
Bygglov	2024-06-13	Umeå kommun. Lagakraftvunnet 2024-07-30.
Delstartbesked	2024-11-04	Umeå kommun.
Startbesked	2025-01-14	Umeå kommun.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (Umeå Arken ga:1, sektion B)har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård.

I gemensamhetsanläggningen Umeå Arken ga:1 ingår 3 st fastigheter; Arken 1, Arken 10 och Arken 12. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

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

Föreningen svarar för 1/3-del av driftskostnaderna för sektion B inom Arken ga:1 samt del av övergripande kostnader hänförliga till administrativa förvaltningsåtgärder av gemensamhetsanläggningen.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Parkering	Förmån	Nyttjanderättsavtal	Tillfälligt avtal tecknat
Parkering	Förmån	Nyttjanderättsavtal	Ska tecknas när parkeringsanläggning i kv Ymer färdigställts .
Soprum	Last	Servitutsavtal	Avses skrivas in i fastighetsregistret.

Ett avtal om parkeringsfriköp för fastigheten avseende 20 st parkeringsplatser i kv Ymer är tecknat med Umeå Parkerings AB. För detta är en avgift erlagd som gäller för hela nyttjanderättsperioden om 25 år. Avgiften ingår i kostnad för föreningens förvärv av fastigheten.

Nyttjanderättsavtal ska tecknas i samband med att parkeringsanläggning i kv Ymer är färdigställd, avtalet kommer att gälla i tjugofem år från och med parkeringsanläggningens färdigställande.

Parkeringsanläggningen i kv Ymer är inte färdigställd ännu och därför har ett avtal om tillfällig nyttjanderätt tecknats som tillser att parkering för boende erbjuds i kv Järnvägsallén väst.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Umeå Energi AB.

Undercentral är belägen i trapphus Västra Norrlandsgatan 11 B.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 90 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 17 000kWh/år.

Hissar: 2 st

Trapphus: 2 st

Byggnaden är anslutna till fibernät för TV/data.

Gemensamma utrymmen

1 st miljöstation

1 st övernattningslägenhet

1st cykelrum/rullstolsförråd/laddningsrum.

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad och pålad betongplatta på mark.
Stomme	Betong, stålpelare i fasad.
Fasad	Tegel, plåt och träpanel.
Yttertak	Papp
Balkong	Betongplatta, glasräcke med inglasning.
Fönster	Insida av trä, utsida av aluminium.
Entreport	Aluminium och glas.
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med tittöga och ringklocka.
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
Ventilation	FTX-system.

Lägenhetsförråd

1 st per lägenhet belägna på vindsvåning.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Grängat	Garderob, hatthylla
Vardagsrum	Parkett	Målat	Grängat	
Kök	Parkett	Målat	Grängat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Grängat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad	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	Grängat	Inredning enligt lägenhetsritning.

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

Kortfattad lägenhetsbeskrivning lokaler

Lokal nr 1

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Allm ytor	Parkett	Målat	Undertak	Avsättningar för el och vatten.
RWC /Dusch	Klinker	Kakel	Undertak	Grundflöde ventilation.WC-inredning och porslin, belysning. Övrigt enl ritning.

Försäkringar

Riksbyggen ansvarar under entreprenadtiden, enligt ABT 06 kap. 5 § 1, för skada på ej avlämnad del av entreprenaden. Riksbyggen har en Entreprenadansvarsförsäkring som omfattar sådan skada, försäkringsgivaren är Folksam Ömsesidig Sakförsäkring

Vid överlämnandet övertar föreningen ansvaret för byggnaden och fastigheten som då avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Anskaffningskostnad

Köpeskilling för föreningens fastighet.	18 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning/lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	128 830 000 kr
SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD	146 830 000 kr

Enligt tecknat Riksbyggenavtal mellan föreningen och Riksbyggen, pkt 6, skall Riksbyggen erhålla den investeringsmoms föreningen kan återvinna avseende lokal*, solcellsanläggning och mätutrustning för elförbrukning för bostäder och lokaler. Beloppet bedöms i nuläget till ca 1 545 000kr. Skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

*) Förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrning till momspliktig hyresgäst skall avse minst en period på 10 år.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad har ännu ej fastställts men beräknas till:

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark	14 600 000	290 000	14 890 000
Byggnad	61 000 000	1 608 000	62 608 000
Summa	75 600 000	1 898 000	77498000

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	6 626 000 kr	Pantbrev	3,24	1	1,0% rak
Lån 2	6 124 000 kr	Pantbrev	3,39	2	1,0% rak
Lån 3	6 124 000 kr	Pantbrev	3,48	3	1,0% rak
Lån 4	6 121 000 kr	Pantbrev	3,55	4	1,0% rak

*) Räntor för lån ovan är angivna per 2026-04-09.

Summa lån **24 995 000 kr**

	Amorteringsplan år 1-3				
	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Lån 4	Summa
År 1	66 260	61 240	61 240	61 210	249 950
År 2	66 260	61 240	61 240	61 210	249 950
År 3	66 260	61 240	61 240	61 210	249 950

Insatser 121 835 000 kr

SUMMA FINANSIERING **146 830 000 kr**

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

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

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 1 846 700 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 (kostnadsfördelning per lgh framgår under avsnitt F) . 342 700 kr

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

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl moms 202 000 kr

Avgifter Förbrukning inkl moms, Lokaler
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lokal av kall- och varmvatten, och el. 15 200 kr
Avvikelser av den bedömda förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen.

Intäkter bilplatser (2 st parkeringsplatser á 600 kr/månad). ² 14 400 kr

²⁾ Skatteverket har 2025-09-30 publicerat ett ställningstagande "Mervärdesskatt vid upplåtelse av parkeringsplatser till lokal- och bostadshyresgäster" som myndigheten har för avsikt att börja tillämpa fr o m 2027-04-01.

Ställningstagandet har mött en del kritik och det är därför vid upprättandet av denna ekonomiska plan oklart huruvida ställningstagandet kommer att börja tillämpas och i så fall vid vilken tidpunkt. Om ställningstagandet träder i kraft kommer parkeringsupplåtelseerna avseende parkeringsplatserna i bostadsrättsföreningen att bli momspliktiga, vilket inte är inräknat i denna ekonomiska plan.

Intäkt servitutsavtal miljörum 12 000 kr

SUMMA INTÄKTER 2 433 000 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	849 500 kr
Amorteringar	250 000 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	75 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall

1 209 400 kr

Ekonomisk förvaltning	93 963 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	124 517 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	40 905 kr
Utemiljö inkl snöröjning inkl gemensamhetsanläggning.	125 000 kr
Styrelsearvode	77 550 kr
Revisionsarvode	20 000 kr
Försäkringar	52 139 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal ¹	259 547 kr
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal ¹	126 480 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal ¹	90 927 kr
TV/Data (Grundutbud) hushåll ¹	82 215 kr
Renhållning/sophämtning	72 500 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	26 250 kr
Löpande underhåll	14 500 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	2 900 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		19 000 kr
SUMMA KOSTNADER		2 402 900 kr
Avsättning till underhållsfond.		21 000 kr
Ränteintäkter		100 kr
SUMMA KASSAFLÖDE		9 200 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		2 433 100 kr
Summa kostnader	-	2 402 900 kr
Återföring amorteringar		250 000 kr
Avskrivningar ³	-	1 834 268 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 554 068 kr

³⁾ Komponentindelad avskrivning enligt redovisningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagna år 2025.

Byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd (viktad avskrivningstid) är 91,7 år.

Avskrivningsunderlaget uppgår till 128 830 000 kr

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning inkl årsavgift förbrukning enligt bifogade tabeller.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	101	Kontor	202 000	16 833
Summa	101		202 000	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					2*

* varav 2 st parkeringsplatser med motorvärmare.

Hyra för parkeringsplats är 600 kr/månad.

För övrig parkering hänvisas till UPAB:s blivande parkeringshus i kvarteret Ymer. Uthyrning ske via UPAB (Umeå Parkerings AB) till de taxor som UPAB beslutat om. Parkeringsplatserna i anläggningen är inte bestämda utan samutnyttjas. Viss kötid kan förekomma.

Vid inflyttning är parkeringshuset inte färdigställt och tillfällig parkering sker då initialt på Järnvägsallén Väst .

Riksbyggen
Affärs- och verksamhetsutveckling Bostad
Stockholm

Brf Arken
Umeå Kommun
2026-03-04

Årsavgift förbrukning som bostadsrättshavaren skall svara för

¹⁾ Drifkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Nedanstående kostnader är beräknade efter normalförbrukning och avvikelser av schablonvärden ovan kan därför förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Objekt nr	LM.nr	Lgh typ	Vän. Nr	Area	Lgh (RK)	Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	Kallvatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
101	1001	1	0	75	3 RK	220	280	250	240	990
111	1101	14	1	59	2 RK	170	220	200	240	830
112	1102	15	1	47	2 RK	140	180	160	240	720
113	1103	5	1	75	3 RK	220	280	250	240	990
121	1201	3	2	59	2 RK	170	220	200	240	830
122	1202	4	2	47	2 RK	140	180	160	240	720
123	1203	13	2	75	3 RK	220	280	250	240	990
131	1301	8	3	109	4 RK	310	410	360	240	1 320
132	1302	13	3	75	3 RK	220	280	250	240	990
141	1401	8	4	109	4 RK	310	410	360	240	1 320
142	1402	13	4	75	3 RK	220	280	250	240	990
151	1501	16	5	109	4 RK	310	410	360	240	1 320
152	1502	13	5	75	3 RK	220	280	250	240	990
201	1001	2	0	74	3 RK	210	280	250	240	980
211	1101	2	1	74	3 RK	210	280	250	240	980
212	1102	7	1	34	1 RK	100	130	110	240	580
213	1103	11	1	66	2 RK	190	250	220	240	900
214	1104	5	1	75	3 RK	220	280	250	240	990
221	1201	2	2	74	3 RK	210	280	250	240	980
222	1202	7	2	34	1 RK	100	130	110	240	580
223	1203	6	2	66	2 RK	190	250	220	240	900
224	1204	13	2	75	3 RK	220	280	250	240	990
231	1301	2	3	74	3 RK	210	280	250	240	980

Objekt nr	LM nr	Lgh typ	Vän. Nr	Area	Lgh	(RK)	Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	Kalivatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
232	1302	9	3	102	4	RK	290	390	340	240	1 260
233	1303	13	3	75	3	RK	220	280	250	240	990
241	1401	9	4	102	4	RK	290	390	340	240	1 260
242	1402	13	4	75	3	RK	220	280	250	240	990
251	1501	10	5	106	4	RK	310	400	350	240	1 300
252	1502	13	5	75	3	RK	220	280	250	240	990

Summa 29

2 170

G. Nyckeltal

BOA: 2 170 m² LOA: 101 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 *	56 145
Föreningens lån *	11 518
Anskaffningsvärde *	67 664
Belåningsgrad	17,0%
Snittränta föreningens lån	3,4%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	851
Hysesintäkter, lokaler **	2 000
Hysesintäkter parkering, intäkt servitut samt ränteintäkter kassaflöde år 1*	12
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	158
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	150
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	533
Årsavgifternas andel av total intäkt (inkl årsavgift förbrukning)	90,0%
Hysesintäkternas andel av total intäkt	10,0%
Kassaflöde ***	4
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	125
Sparande *** 1	123
Energikostnader *** 2	210

¹⁾ Årets resultat med återläggning av avskrivningar.

²⁾ Med energikostnader avses föreningens totala kostnader för vatten, värme och el.

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	10	20	Kommentar
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	1 846 700	1 883 600	1 921 300	1 959 700	1 998 900	2 038 900	2 206 900	2 690 200	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	342 700	349 500	356 500	363 600	370 900	378 300	409 500	499 200	Ökning 2% per år
Avgifter förbrukning lokaler	15 200	15 500	15 800	16 100	16 400	16 700	18 100	22 100	Ökning 2% per år
Arshyror lokaler	202 000	209 000	210 200	214 400	218 700	223 000	241 400	294 300	
Intäkter bilplatser	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	14 400	
Intäkt servitutsvärd miljörum	12 000	12 200	12 500	12 700	13 000	13 300	14 300	17 500	Servitutsvärd för miljörum
Summa intäkter	2 433 000	2 481 200	2 530 700	2 580 900	2 632 300	2 684 600	2 904 600	3 537 700	
Kostnader									
Räntekostnader	849 500	841 000	832 400	823 900	815 400	806 900	772 800	687 500	
Amorteringar	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	Amortering uti preliminär finansieringsplan, se avsnitt D.
Räntekostnadsutrymme ¹	75 000	74 200	73 500	72 700	72 000	71 200	68 200	60 700	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 209 400	1 233 800	1 258 300	1 283 400	1 309 100	1 335 300	1 445 300	1 761 900	Ökning 2 % per år.
Fasighetsavgift-skatt	19 000	19 400	19 700	20 100	20 500	21 000	22 700	100 500	Ökning 2 % per år. För de första femton åren efter värdetrot utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. Fastighetskatten avser kommersiella lokaler.
Summa kostnader	2 402 900	2 418 200	2 433 900	2 450 100	2 467 000	2 484 400	2 559 000	2 860 600	
Avsättning till underhållsfond	21 000	21 420	21 848	22 285	22 731	23 186	25 097	30 593	Se avsnitt K pkt 4 samt avsnitt J
Komponentutbyte enligt underhållsplan	100	400	1 100	2 300	3 900	5 900	18 800	79 400	Finansieringsplan underhåll.
Räntebidrag	9 200	41 980	76 052	110 815	146 469	182 914	339 303	514 669	Se avsnitt K pkt 4 samt avsnitt J
Summa kassaflöde	9 200	41 980	76 052	110 815	146 469	182 914	339 303	514 669	Finansieringsplan underhåll.
Åck kassaflöde	9 200	51 180	127 232	238 046	384 515	567 429	1 685 600	6 645 400	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Kommentar
Summa intäkter	2 433 100	2 481 600	2 531 800	2 583 200	2 636 200	2 690 500	2 923 400	3 617 100	
Summa kostnader	- 2 402 900	- 2 418 200	- 2 433 900	- 2 450 100	- 2 467 000	- 2 484 400	- 2 559 000	- 2 860 600	
Anerkjord amortering	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	250 000	
Avskrivning ²	- 1 854 268	- 1 834 268	- 1 834 268	- 1 834 268	- 1 834 268	- 1 834 268	- 1 834 268	- 1 834 268	
Årets resultat	- 1 554 068	- 1 520 868	- 1 486 368	- 1 451 168	- 1 415 068	- 1 378 168	- 1 219 868	- 827 768	
Amortering + avsättning till underhållsfond	270 952	271 372	271 800	272 237	272 683	273 138	275 049	280 545	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		3,24%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		3,39%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		3,48%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 4 har antagits vara:		3,55%							
Intäktsränta på kassaflöde har antagits vara:		1,25%							

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

² Komponentindelad avskrivning enligt redovisningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagen år 2025.

	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	Ar 31	Ar 32	Ar 33	
	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952
	28 263	28 828	29 405	29 983	30 563	31 205	31 829	32 468	33 115	33 777	34 453	35 142	35 845	36 562	37 293	38 039	38 799	39 575	39 575
	278 215 kr	278 780 kr	279 357 kr	279 945 kr	280 545 kr	281 157 kr	281 781 kr	282 418 kr	283 067 kr	283 729 kr	284 405 kr	285 094 kr	285 797 kr	286 514 kr	287 245 kr	287 991 kr	288 751 kr	289 527 kr	289 527 kr
	4 390 657 kr	4 669 437 kr	4 948 795 kr	5 228 740 kr	5 509 285 kr	5 790 442 kr	6 072 223 kr	6 364 640 kr	6 637 707 kr	6 921 436 kr	7 205 841 kr	7 490 935 kr	7 776 731 kr	8 063 245 kr	8 350 490 kr	8 638 480 kr	8 927 232 kr	9 216 759 kr	9 216 759 kr
-	88 558 kr -	88 558 kr -	88 558 kr -	88 558 kr -	88 558 kr -	136 410 kr -	136 410 kr -	136 410 kr -	136 410 kr -	136 410 kr -	835 397 kr -	835 397 kr -	835 397 kr -	835 397 kr -	835 397 kr -	835 397 kr -	2 898 kr -	2 898 kr -	2 898 kr -
	189 657 kr	190 222 kr	190 799 kr	191 387 kr	191 987 kr	144 747 kr	145 371 kr	146 008 kr	146 657 kr	147 319 kr	550 992 kr -	550 303 kr -	548 883 kr -	548 883 kr -	548 152 kr	285 092 kr	285 853 kr	286 629 kr	286 629 kr
	-1 513,773	-1 602,331	-1 690,890	-1 779,448	-1 868,006	-2 004,416	-2 140,826	-2 277,236	-2 413,646	-2 550,056	-3 385,452	-4 220,849	-5 056,245	-5 891,642	-6 727,039	-7 579,937	-8 432,835	-9 287,733	-9 287,733
	2 876 884 kr	3 067 106 kr	3 257 905 kr	3 449 292 kr	3 641 279 kr	3 786 026 kr	3 931 397 kr	4 077 404 kr	4 224 061 kr	4 371 381 kr	3 820 389 kr	3 270 086 kr	2 720 486 kr	2 171 603 kr	1 623 451 kr	1 088 544 kr	2 194 397 kr	2 481 026 kr	2 481 026 kr
	4 243 920 kr	4 824 935 kr	5 453 467 kr	6 130 723 kr	6 856 628 kr	7 421 197 kr	8 249 502 kr	9 131 630 kr	10 068 938 kr	11 057 422 kr	10 519 753 kr	11 811 105 kr	12 763 125 kr	13 977 323 kr	15 248 391 kr	12 621 452 kr	13 981 885 kr	15 410 270 kr	15 410 270 kr
	4 243 920 kr	4 824 935 kr	5 453 467 kr	6 130 723 kr	6 856 391 kr	7 421 197 kr	8 249 502 kr	9 131 630 kr	10 068 938 kr	9 487 587 kr	10 519 753 kr	11 811 106 kr	12 763 125 kr	13 977 323 kr	11 327 326 kr	12 621 452 kr	13 981 885 kr	15 410 270 kr	15 410 270 kr

Ar 34	Ar 35	Ar 36	Ar 37	Ar 38	Ar 39	Ar 40	Ar 41	Ar 42	Ar 43	Ar 44	Ar 45	Ar 46	Ar 47	Ar 48	Ar 49	Ar 50	
249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	249 952	
40 367	41 174	41 998	42 838	43 694	44 566	45 460	46 369	47 296	48 242	49 207	50 191	51 195	52 219	53 263	54 328	55 415	
280 319 kr	281 126 kr	281 950 kr	282 790 kr	283 646 kr	284 520 kr	285 412 kr	286 321 kr	287 248 kr	288 194 kr	289 169 kr	300 143 kr	301 147 kr	302 171 kr	303 215 kr	304 280 kr	305 367 kr	
9 507 078 kr	9 798 204 kr	10 090 154 kr	10 382 943 kr	10 676 590 kr	10 971 110 kr	11 266 522 kr	11 562 842 kr	11 860 091 kr	12 168 285 kr	12 457 444 kr	12 757 587 kr	13 058 734 kr	13 360 905 kr	13 664 120 kr	13 968 400 kr	14 273 767 kr	
-	2 898 kr	-	453 175 kr	-	453 175 kr	-	453 175 kr	-	395 681 kr	-	395 681 kr	-	314 483 kr	-	314 483 kr	-	314 483 kr
287 421 kr	288 228 kr	-	160 385 kr	-	158 655 kr	-	157 763 kr	-	98 432 kr	-	96 522 kr	-	12 312 kr	-	11 268 kr	-	9 116 kr
-6 738 631	-6 741 528	-7 194 704	-7 647 879	-8 101 054	-8 554 229	-9 007 404	-9 403 085	-9 798 766	-10 194 446	-10 590 127	-10 985 808	-11 300 291	-11 614 774	-11 929 257	-12 243 741	-12 558 224	
2 788 447 kr	3 086 675 kr	2 895 449 kr	2 735 064 kr	2 575 535 kr	2 416 881 kr	2 259 117 kr	2 159 757 kr	2 061 325 kr	1 963 838 kr	1 867 317 kr	1 771 779 kr	1 758 443 kr	1 745 130 kr	1 734 852 kr	1 724 660 kr	1 715 544 kr	
382 332 kr						10 387 269 kr					8 233 733 kr						
16 908 288 kr	18 475 269 kr	19 730 606 kr	21 443 125 kr	23 232 329 kr	25 100 093 kr	27 038 183 kr	18 541 505 kr	20 524 923 kr	22 593 189 kr	24 748 380 kr	26 980 602 kr	20 979 256 kr	23 303 788 kr	25 722 714 kr	28 239 335 kr	30 838 954 kr	
16 908 288 kr	18 092 937 kr	19 730 606 kr	21 443 125 kr	23 232 329 kr	25 100 093 kr	16 640 913 kr	18 541 506 kr	20 524 923 kr	22 593 189 kr	24 748 380 kr	18 746 869 kr	20 979 256 kr	23 303 788 kr	25 722 714 kr	28 239 335 kr	28 263 474 kr	

Fondavsättning 50 år

232997 UH-plan SNÖ

RBA Arken Umeå - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2027

Prioritet:

HLU/VLJ:

P//K//U: PU

Objektivvä:

Kostnadsfaktor: 1,35

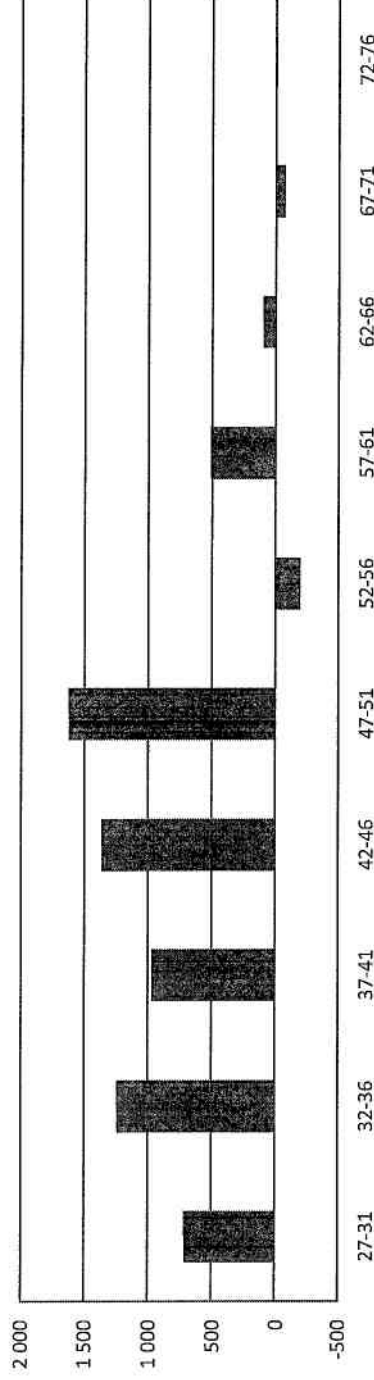
Inkl. moms och administrativa kostnader

Metod för fondering: Ange slutvärde

Area för nyckeltalsberäkn: 2 275,0 m²

	27-31	32-36	37-41	42-46	47-51	52-56	57-61	62-66	67-71	72-76	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	3	194	991	329	459	2 546	8	1 133	896	645	7 203 643	144 073
Rekommenderad avsättning	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720		
Rekommenderad fondbehållning	718	1 244	973	1 364	1 626	-200	513	100	-76	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr

Rek. avs. per år: 144 tkr

Rek. avs. per år/area: 63 kr/år/m²

Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 175 tkr/år

Evig kostnad per år/area: 77 kr/år/m²

Fondavsättning 50 år

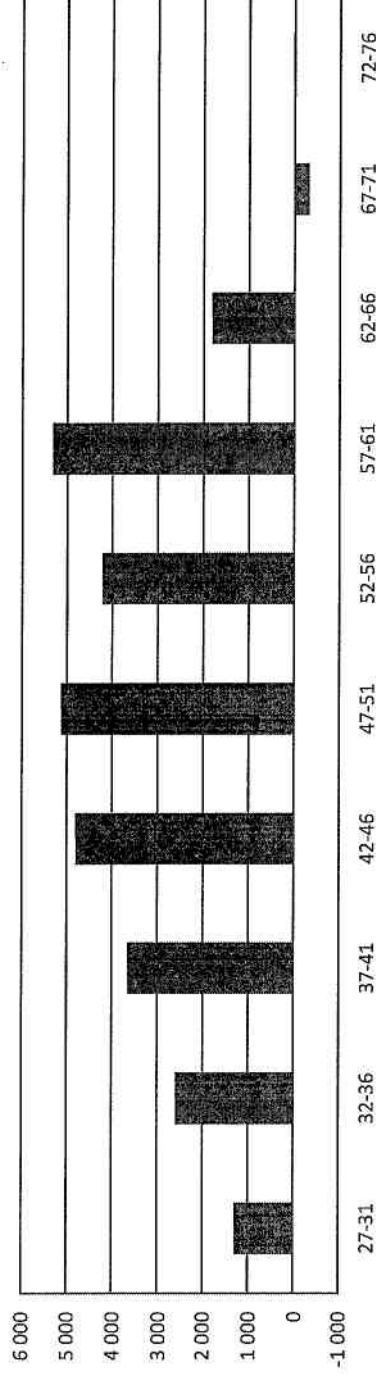
232997 UH-plan SNÖ

RBA Arken Umeå - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2027
 Kostnadsfaktor: 1,35
 Prioritet: Inkl. moms och administrativa kostnader
 HLU/MLU: Metod för fondering: Ange slutvärde
 P/I/K/U: KOMP Area för nyckeltalsberäkn: 2 275,0 m²
 Objektivvä:

	27-31	32-36	37-41	42-46	47-51	52-56	57-61	62-66	67-71	72-76	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	0	242	145	976	2 208	195	4 803	3 445	976	12 988 777	259 776
Rekommenderad avsättning	1 299	1 299	1 299	1 299	1 299	1 299	1 299	1 299	1 299	1 299		
Rekommenderad fondbehållning	1 299	2 598	3 655	4 809	5 132	4 223	5 327	1 823	-323	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr

Rek. avs. per år: 260 tkr

Rek. avs. per år/area: 114 kr/år/m²

Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 446 tkr/år

Evig kostnad per år/area: 196 kr/år/m²

Underhållsplan 50 år

232997 UH-plan SNÖ

RBA Arken Umeå - Inklusiv underliggande objekt

Startår: 2027

Prioritet:

HU/VLU:

PI/KI/U:

Objektnivå

Kostnadsfaktor: 1,35

Inkl. moms och administrativa kostnader

Gruppering: Ingen

Detaljering: Kodstruktur - Nivå 6

2026043001671

Beställt av:
RIJOHAN
2026-01-08 11:05

	27-31	32-36	37-41	42-46	47-51	52-56	57-61	62-66	67-71	72-76	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC212151 IMD-utrustning, el+vattenmätare, byte	0	0	0	121	0	0	121	0	0	0	242 730	4 855
SC212111 Takpapp, byte	0	0	0	0	0	438	0	0	0	0	438 480	8 770
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	0	0	0	0	0	63	0	0	0	0	62 775	1 256
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	0	0	0	0	0	280	0	0	0	0	280 395	5 608
SC213311 Takfot, målning	0	0	25	0	0	25	0	0	25	0	74 844	1 497
SC221117 Träpanel, byte	0	0	0	0	0	0	0	377	0	0	377 136	7 543
SC221315 Putsfasad, omputsning ca 10%	0	0	0	0	39	0	0	0	0	39	78 472	1 569
SC221416 Tegelfasad, omfogning ca 5%	0	0	0	0	168	0	0	0	0	168	335 474	6 709
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt	0	0	0	0	0	695	0	0	0	0	694 811	13 896
SC222122 Balkongplatta, målning undersida	0	0	0	133	0	0	0	133	0	0	265 072	5 301
SC222123 Balkongplatta, renovering nos	0	0	0	0	0	754	0	0	0	0	754 150	15 083
SC222231 Glas/plexiräcke, byte	0	0	0	0	0	0	0	915	0	0	914 895	18 298
SC233122 Entréparti stål/aluminium, renovering	0	0	66	0	0	66	0	374	66	0	198 450	3 969
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	374 490	7 490
SC233222 Dörrar stål/alu, renovering och målning	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	16 665	333
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	0	0	0	24	0	0	0	47	0	0	70 875	1 418
SC291131 Skyddsräcke takarbeten	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	19 089	382
SC321122 Trapphus, normal standard, målning	0	0	387	0	0	387	0	0	387	0	1 161 417	23 228
SC321124 Trapphus, normal standard, byte ytskikt	0	0	0	0	0	0	0	591	0	0	591 300	11 826
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	0	0	16	0	16	0	0	16	0	16	63 340	1 267
SC341111 Betonggolv, rep +målning	0	0	15	0	15	0	0	15	0	15	61 796	1 236
SC341112 Betonggolv målat, byte	0	0	0	0	148	0	0	0	0	148	296 780	5 935
SC341113 Betonggolv behandlad, dammbindning	0	0	3	0	3	0	0	3	0	3	12 664	253
SC341123 Klinker (VT), byte	0	0	0	0	0	0	31	0	0	0	31 264	625
SC341152 Trägolv, stavparkett, byte	0	0	0	0	33	0	0	0	0	33	66 934	1 339
SC341121 Kakelvägg, byte	0	0	16	0	266	16	0	0	16	266	579 900	11 598
SC343112 Säkerhetsdörr, byte	0	0	0	0	0	0	43	0	0	0	42 714	854
SC343932 Låsoylinder och kista, byte	0	0	0	0	0	28	0	0	0	0	28 066	561
SC344112 Inredning toalett, byte inkl. porslin, blandare	0	0	0	0	0	48	0	0	0	0	47 790	956
SC344312 Inredning duschplats, byte inkl duschblandare	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10 327	207
SC345191 Byte av kompaktkök (trinet)	0	0	0	0	24	0	0	0	0	24	47 250	945
SC346121 Rum 10-20 m2, helmålning	0	0	16	0	16	0	0	16	0	16	63 200	1 264

	27-31	32-36	37-41	42-46	47-51	52-56	57-61	62-66	67-71	72-76	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC346131 Rum > 20 m2, helmåning	0	0	109	0	45	64	0	45	64	45	373 461	7 469
SC346231 Våtrum 5-10 m2, helmåning	0	0	10	0	0	10	0	0	10	0	28 869	577
SC421330 Avstängningsventiler vatten	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	13 500	270
SC421340 Reglerventiler vatten	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	13 500	270
SC431311 Stambyte tot ink ytskikt och vitvaror	0	0	0	0	0	0	0	0	419	0	418 500	8 370
SC431312 Stambyte exkl ytskikt och vitvaror	0	0	0	0	0	0	0	0	2 427	0	2 427 300	48 546
SC431321 Stampspolning	0	35	0	35	0	35	0	35	0	35	174 150	3 483
SC462311 Reparation fjärrvärmecentral	0	58	0	58	0	58	0	58	0	58	291 640	5 833
SC462312 Byte fjärrvärmecentral	0	0	0	0	0	411	0	0	0	0	411 366	8 227
SC463121 Byte radiatorventiler, per lgh	0	0	0	0	0	213	0	0	0	0	212 625	4 253
SC463131 Injustering radiatorventiler lägenheter	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	15 349	307
SC463230 Avstängningsventiler VS	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	13 500	270
SC463240 Reglerventiler VS	0	0	0	0	0	27	0	0	0	0	27 000	540
SC471121 Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	0	0	105	0	0	105	0	0	105	0	315 900	6 318
SC471122 Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	0	0	0	0	0	0	0	0	358	0	367 750	7 155
SC472331 Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	0	0	86	0	0	86	0	0	86	0	267 871	5 157
SC472431 Injustering ventilation FT/FTX-system	0	0	71	0	0	71	0	0	71	0	211 821	4 236
SC513131 Byte av fastighetscentral inkl. huvudledning	0	0	0	0	0	103	0	0	0	0	103 477	2 070
SC513211 Byte av stigfjädringar från kallare upp till lägenheter	0	0	0	0	0	315	0	0	0	0	315 157	6 303
SC513212 Byte av stigfjädringar från kallare upp till lägenheter inkl omdrag	0	0	0	0	0	56	0	0	0	0	56 957	1 119
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	0	0	0	0	386	0	0	0	0	386	772 998	15 460
SC521131 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	0	0	0	0	26	0	0	0	0	26	52 248	1 045
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	0	0	0	0	116	0	0	0	0	116	232 088	4 642
SC521261 Exterörbelysning på vägg/lak, byte	0	0	0	0	22	0	0	0	0	22	44 280	886
SC521331 Elinstallationer och belysning i rum > 20 m2, byte	0	0	0	0	107	0	0	0	0	107	213 104	4 262
SC621111 Byte porttelefon	0	0	71	0	0	71	0	0	71	0	212 706	4 254
SC621121 Byte kodlås, dosa	0	0	38	0	0	38	0	0	38	0	113 400	2 268
SC662211 Byte elektrisk dörröppnare	0	0	90	0	0	90	0	0	90	0	266 920	5 378
SC662212 Byte armbågskontakt till dörröppnare	0	0	27	0	0	27	0	0	27	0	81 000	1 620
SC711111 Byte hisslnor	0	98	0	98	0	98	0	98	0	98	490 050	9 801
SC711114 Komplet byte linhiss	0	0	0	0	0	0	0	2 498	0	0	2 497 500	49 950
SC739200 Lyftbord	0	0	0	0	68	0	0	0	0	68	135 000	2 700
SC863531 OVK-besiktning FT/FTX-system	25	49	49	25	49	49	25	49	49	25	392 944	7 859
SD212121 Gräsyta, kompletteringsådd ca 10% av ytan	0	0	1	0	1	0	1	0	1	0	5 640	113
SD239111 Planteringar, byte ca 25%	0	0	4	0	4	0	4	0	4	0	15 524	310
SD311112 Asfaltsyta, lagning ca 25%	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	6 966	139
SD311241 Betongplattor, justering ca 20%	0	0	19	0	0	19	0	0	19	0	55 566	1 111
SD311251 Natursugningplattor, justering ca 20%	0	0	47	0	0	47	0	0	47	0	142 155	2 843
SD641111 Slamsugning dagvattenbrunnar	3	3	3	5	3	3	3	5	3	3	32 796	656
Summa:	27	243	1 282	499	1 555	4 890	228	5 985	4 390	1 717	20 815 873	416 317

Besiktningrapport

232997 UH-plan SNÖ

RBA Arken Umeå - Inklusive underliggande objekt

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

 Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader

2026043001673

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
-----------	-------	-------	----------	-----------	----------	---------

RBA Arken Umeå

Övergripande underhåll

Övergripande underhåll

Mark:	M01 Vegetationsytor						
SD212121	Gräsyta, kompletteringssådd ca 10% av ytan	55,0	m2	2037	11	2026	1 411
SD239111	Planteringar, byte ca 25%	23,0	m2	2037	11	2026	3 881
Mark:	M02 Markbeläggningar						
SD311112	Asfaltsyta, lagning ca 25%	20,0	m2	2041	15	2026	2 322
SD311241	Betongplattor, justering ca 20%	140,0	m2	2041	15	2026	18 522
SD311251	Naturstensplattor, justering ca 20%	260,0	m2	2041	15	2026	47 385
Mark:	M05 Ledningar						
SC414111	Byte dräneringsrör	50,0	m	2086	60	2026	72 900
SD641111	Slamsugning dagvattenbrunnar	1,0	st	2030	4	2026	2 734
System:	S01 VA						
SC421330	Avstängningsventiler vatten (Utbyte)	10 000,0	kr	2052	26	2026	13 500
SC421340	Reglerventiler vatten (Utbyte)	10 000,0	kr	2052	26	2026	13 500
SC431311	Stambyte tot ink ytskikt och vitvaror (Uthyrningsrum)	1,0	st	2071	45	2026	418 500
SC431312	Stambyte exkl ytskikt och vitvaror	29,0	st	2071	45	2026	2 427 300
SC431321	Stamspolning	30,0	st	2036	10	2026	34 830
System:	S02 Värme						
SC463113	Byte radiatorer, per lägenhet	30,0	st	2091	65	2026	1 348 650
SC463121	Byte radiatorventiler, per lgh	30,0	st	2052	26	2026	212 625
SC463131	Injustering radiatorventiler lägenheter	2 274,0	m2	2052	26	2026	15 350
SC463230	Avstängningsventiler VS (Utbyte)	10 000,0	kr	2052	26	2026	13 500
SC463240	Reglerventiler VS (Utbyte)	20 000,0	kr	2052	26	2026	27 000
System:	S03 Ventilation						
SC472331	Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	2 274,0	m2	2041	15	2026	85 957
SC472431	Injustering ventilation FT/FTX-system	2 274,0	m2	2041	15	2026	70 608
System:	S04 EI						
SC121151	IMD-utrustning, el+vattenmätare, byte	29,0	st	2043	17	2026	121 365
System:	S05 Myndighetsbesiktningar						
SC863531	OVK-besiktning FT/FTX-system	2 274,0	m2	2029	3	2026	24 559
System:	S06 Låssystem						
SC343932	Låscylinder och kista, byte (Allmänna utrymmen)	9,0	st	2052	26	2026	28 067

Arken 12

Byggnadsdel:	B01 Yttertak						
SC212111	Takpapp, byte	700,0	m2	2052	26	2026	438 480
SC213311	Takfot, målning	140,0	m	2041	15	2026	24 948
SC291131	Skyddsräcke takarbeten (Omläggning papptak)	140,0	m	2052	26	2026	19 089
Byggnadsdel:	B02 Fasader						
SC213112	Hänggrännor galv/lack, byte	60,0	m	2056	30	2026	62 775
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	134,0	m	2056	30	2026	280 395
SC221117	Träpanel, byte (Vid balkonger)	288,0	m2	2066	40	2026	377 136
SC221215	Fasadplåt slät, byte	210,0	m2	2081	55	2026	432 338

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad	
SC221315	Putsfasad, omputsning ca 10%	173,0	m2	2051	25	2026	39 236
SC221416	Tegelfasad, omfogning ca 5%	710,0	m2	2051	25	2026	167 738
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte (räknar med en per dörr)	5,0	st	2051	25	2026	22 140
Byggnadsdel: B03 Balkonger och terrasser							
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt.	425,0	m2	2056	30	2026	694 811
SC222122	Balkongplatta, målning undersida	425,0	m2	2046	20	2026	132 536
SC222123	Balkongplatta, renovering nos	270,0	m	2056	30	2026	754 151
SC222231	Glas/plexiräcke, byte	270,0	m	2066	40	2026	914 895
Byggnadsdel: B04 Fönster och fönsterdörrar							
SC223215	Aluminiumklätt fönster, litet, komplett byte	17,0	st	2081	55	2026	204 255
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	140,0	st	2081	55	2026	3 545 640
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	43,0	st	2081	55	2026	1 154 615
SC291112	Fasadställning, bred	1 900,0	m2	2081	55	2026	615 600
Byggnadsdel: B05 Entréer och portar							
SC233122	Entréparti stål/aluminium, renovering	4,0	st	2041	15	2026	66 150
SC233123	Entréparti stål/aluminium, byte	4,0	st	2066	40	2026	374 490
SC233222	Dörrar stål/alu, renovering och målning (Miljörum)	1,0	st	2041	15	2026	5 555
SC233223	Dörrar stål/alu, byte (Kallvind)	1,0	st	2066	40	2026	23 625
SC233223	Dörrar stål/alu, byte (Miljörum)	1,0	st	2046	20	2026	23 625
System: S05 Tele och passersystem							
SC621111	Byte porttelefon	2,0	st	2041	15	2026	70 902
SC621121	Byte kodlås, dosa	4,0	st	2041	15	2026	37 800
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	4,0	st	2041	15	2026	89 640
SC682212	Byte armbågskontakt till dörröppnare	8,0	st	2041	15	2026	27 000
Underhållsenheter							
Rum: Lokal / 01 Entré							
SC341163	Trägol, stavparkett, byte	6,3	m2	2041	15	2026	16 245
Rum: Lokal / 02 Lokal							
SC341163	Trägol, stavparkett, byte	87,6	m2	2051	25	2026	225 877
SC346131	Rum > 20 m2, helmålning	87,6	m2	2041	15	2026	64 452
SC521331	Elinstallationer och belysning i rum > 20 m2, byte	87,6	m2	2051	25	2026	106 552
SC739200	Lyftbord	50 000,0	kr	2051	25	2026	67 500
Rum: Lokal / 03 RWC							
SC341123	Klinker (VT), byte	5,3	m2	2061	35	2026	19 047
SC344112	Inredning toalett, byte inkl. porslin, blandare	1,0	st	2056	30	2026	23 895
SC346231	Våtrum 5-10 m2, helmålning	5,3	m2	2041	15	2026	9 623
SC521131	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	5,3	m2	2051	25	2026	5 745
Underhållsenhet: Trapphus 1 (anslutning befintlig byggnad)							
SC321122	Trapphus, normal standard, målning	109,0	m2	2041	15	2026	178 052
SC321124	Trapphus, normal standard, byte ytskikt	6,0	st	2066	40	2026	295 650
SC343112	Säkerhetsdörr, byte	14,0	st	2066	40	2026	330 750
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus	109,0	m2	2051	25	2026	177 757
System: Trapphus 1 (anslutning befintlig byggnad) / S07 Hissar							
SC711111	Byte hisslinor	1,0	st	2036	10	2026	49 005
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2066	40	2026	1 248 750
Underhållsenhet: Trapphus 2							
SC321122	Trapphus, normal standard, målning	128,0	m2	2041	15	2026	209 088
SC321124	Trapphus, normal standard, byte ytskikt	6,0	st	2066	40	2026	295 650
SC343112	Säkerhetsdörr, byte	16,0	st	2066	40	2026	378 000
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus	128,0	m2	2051	25	2026	208 742
System: Trapphus 2 / S07 Hissar							
SC711111	Byte hisslinor	1,0	st	2036	10	2026	49 005
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2066	40	2026	1 248 750
Rum: 001 Teknik/UC							
SC341112	Betonggolv målat, byte	10,0	m2	2051	25	2026	13 527
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	10,0	m2	2051	25	2026	7 560
System: 001 Teknik/UC / S02 Undercentral							
SC462311	Reparation fjärrvärmecentral	2 274,0	m2	2026	10	2026	58 328
SC462312	Byte fjärrvärmecentral	2 274,0	m2	2052	26	2026	411 367
System: 001 Teknik/UC / S04 EI							
SC513131	Byte av fastighetscentral inkl. huvudledning	1,0	st	2056	30	2026	103 478

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad	
SC513211	Byte av stigarledningar från källare upp till lägenheter	29,0	st	2056	30	2026	315 158
SC513212	Byte av stigarledningar från källare upp till lägenheter ink omdragning av el i lägenheter (Uthyrningsrum)	1,0	st	2056	30	2026	55 958
Rum:	002 Fordonsrum (Laddningsrum)						
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	5,9	m2	2038	12	2026	2 708
SC341112	Betonggolv målat, byte	5,9	m2	2051	25	2026	7 981
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	5,9	m2	2051	25	2026	4 460
Rum:	003 Lägenhetsförråd						
SC341112	Betonggolv målat, byte	32,6	m2	2051	25	2026	44 098
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	32,6	m2	2051	25	2026	12 323
Rum:	004 Fläktrum						
SC341152	Plastmatta, byte	31,5	m2	2051	25	2026	33 467
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	31,5	m2	2051	25	2026	23 814
System:	004 Fläktrum / S03 Fläktar, ventilation						
SC471121	Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2041	15	2026	105 300
SC471122	Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2071	45	2026	357 750
Rum:	005 Cyklar 62st/Fordonsrum						
SC341111	Betonggolv, rep +målning	61,2	m2	2038	12	2026	15 450
SC341112	Betonggolv målat, byte	61,2	m2	2051	25	2026	82 785
SC346131	Rum > 20 m2, helmålning	61,2	m2	2038	12	2026	45 028
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	61,2	m2	2051	25	2026	46 267
Rum:	Miljörum						
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	28,6	m2	2038	12	2026	13 127
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	28,6	m2	2038	12	2026	3 166
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	28,6	m2	2051	25	2026	21 622
Rum:	Uthyrningsrum / 01 Allrum/Pentry						
SC341163	Trägol, stavparkett, byte	15,4	m2	2051	25	2026	39 709
SC345191	Byte av kompaktkök (trinett)	1,0	st	2051	25	2026	23 625
SC346121	Rum 10-20 m2, helmålning	15,4	m2	2038	12	2026	15 800
SC521131	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	15,4	m2	2051	25	2026	16 694
Rum:	Uthyrningsrum / 02 WC/D						
SC341123	Klinker (VT), byte	3,4	m2	2061	35	2026	12 219
SC341211	Kakelvägg, byte	20,0	m2	2061	35	2026	42 714
SC344112	Inredning toalett, byte inkl. porslin, blandare	1,0	st	2056	30	2026	23 895
SC344312	Inredning duschplats, byte inkl duschblandare	1,0	st	2056	30	2026	10 328
SC521131	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen < 10 m2	3,4	m2	2051	25	2026	3 686

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 Umeå Arken 12 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning med Riksbyggen avseende marknadsföring och försäljning av föreningens
 - * lägenheter samt även åtagande att förvärva osålda lägenheter senast på avräkningsdagen som
 - * infaller 5 månader efter slutbesiktning.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, fast pris.
 - * Nyttjanderättsavtal avseende parkering, tecknas med UPAB
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Umeå Energi AB.
 - * Avtal om elnät och elhandel med Umeå Energi AB.
 - * Avtal med Riksbyggen avseende förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal med Vatten- och avfallskompetens i Norr AB
 - * VA-abonnemang med Vatten- och avfallskompetens i Norr AB
 - * Hisservice, jour och larmöverföring med KONE
 - * Hissbesiktningavtal med KIWA
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring med Folksam.
 - * Avtal avseende TV/data med Telia.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet med Infometric.
 - * Servitutsavtal, tillträde samt nyttjande av miljörum för fastigheten Arken 1.
4. Finansiering av planerat underhåll och komponentutbyte, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en förenings-specifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för underhåll på 50 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.

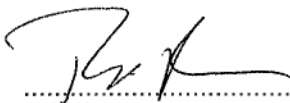
Finansiering av komponentutbyte sker via det likviditetsöverskott som uppstår årligen och baserar sig på en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.

5. Från och med att Kostnadskalkylen upprättades 2024 fram till att denna Ekonomiska plan färdigställts har kostnader för bl a uppvärmning, renhållning och försäkring ökat pga taxehöjningar. Föreningens beräknade räntekostnader har minskat något från Kostnadskalkylens upprättande, amortering år 1 -3 är justerad för att nå krav om amorteringstid enligt Boverkets föreskrifter BFS 2025:2 2 kap, 24§. Sammantaget ger detta en höjning av årsavgifterna med ca 8,7 % jämfört med vad som angavs i Kostnadskalkylen.

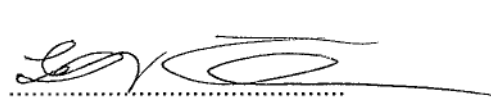
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan samt om Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt.

Umeå 2026-04-20

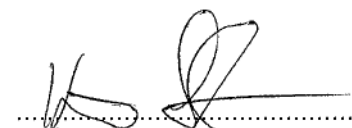
Riksbyggen Bostadsrättsförening Arken



 Thomas Rolén



 Jimmyh Törnecrantz



 Kim Åström

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Arken
Organisationsnummer 769631-4371

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2026-04-20 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 beräknad kostnad.

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

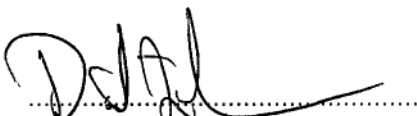
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2026-04-14
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-06-03
- Beslut om bygglov, daterat 2024-06-13 samt meddelande om lagakraftvunnet lov 2024-07-30. Delstartbesked, daterat 2024-11-04 och startbesked, daterat 2025-01-14.
- Ritningar A-40-1-01 -- 03, A-40-3-01 -- 02 daterade 2024-01-30 samt situationsplan M-01-1-01 daterad 2024-01-30.
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2024-04-20
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2026-03-27
- Tillfälligt nyttjanderättsavtal daterat 2026-02-27.
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 2024-04-03
- Riksbyggenavtal, daterat 2026-04-20
- Kreditoffert SBAB 2024-04-15.
- Aktuella räntenivåer per 2026-04-09
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2026-03-04
- Beräkning av taxeringsvärde 2026-01-21
- Avskrivningsplan inkl viktad avskrivningstid daterad 2026-01-23
- Foton från byggarbetsplats Arken daterade 2026-02-19
- Mäklarutlåtande daterat 2026-01-22 samt försäljningsrapport daterad 2026-04-13

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

Stockholm 2026-04-29

Stockholm 2026-04-29


Daniel Eriksson


Björn Olofsson

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

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Daniel Eriksson, BostFast AB, och Björn Olofsson, Vattentornshuset AB, som intygsgivare för Riksbyggen Brf Arken, organisationsnummer 769631-4371.

Bakgrund

Riksbyggen Brf Arken har ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Eriksson och Björn Olofsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Daniel Eriksson och Björn Olofsson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Riksbyggen Brf Arken om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Anna Viktorsson.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare