

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Glanbacken

Organisationsnummer 769620-2444

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

2023041903002

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2009-06-15 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i maj månad 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i november 2023 och avslutas i november 2023.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 81 %

27 st. förhandsavtal har tecknats (100 %).

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Norrköping Östra Eneby 1:204
Adress:	Stensötavägen 53A-C, 55A-B, 57A-B, 58A-C, 60A-B, 62A-B, 64A-C, 66A-B, 68A-C, 70A-C, 72A-B 605 84 Svärtinge
Areal:	11 064 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Norrköpings kommun 2021-06-07.
Antal Byggnader:	11
Byggnadsår:	2 023
Byggnadstyp:	Radhus och parhus
Antal lgh:	27
BOA (m ²):	3 132

Byggnadernas utformning

Byggnaderna uppförs i två våningar som radhus och parhus med sammanlagt 27 lägenheter.

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

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad betongplatta på mark
Stomme	Bärande stomme i trä
Yttervägg	Isolerad regelkonstruktion, insida av gipsskiva
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster
Lägenhetsdörr	Ytterdörr i trä med klarglas
Uppvärmnings-system	Frånluftsvärmepump, plan 1 vattenburen golvvärme och plan 2 radiatorer
Ventilation	Frånluftsvärmepump
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet beläget i anslutning till carport

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	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Wc/Dusch/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

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

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	10 260 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	99 840 000 kr
SUMMA	110 100 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	110 100 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 58 158 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering**
Lån 1	10 894 000 kr	Pantbrev	4,11	2	1,0% rak
Lån 2	10 893 000 kr	Pantbrev	3,91	3	1,0% rak
Lån 3	10 893 000 kr	Pantbrev	3,81	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2023-03-20

**Lånen amorteras med 0,5 % de tre (3) första åren.

Summa lån	32 680 000 kr
Insatser	77 420 000 kr
Summa	110 100 000 kr
SUMMA FINANSIERING	110 100 000 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 februari månad 2023.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 145 400 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 kallvatten. 129 200 kr

Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för elförbrukning (värme och hushållsel) samt /TV/Data/Tele direkt med leverantör.

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

SUMMA INTÄKTER 2 274 600 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 287 300 kr
Amorteringar	163 400 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,3 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	98 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 610 400 kr

Ekonomisk förvaltning	91 836 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	91 749 kr
Utemiljö inkl snöröjning	43 050 kr
Styrelsearvode	76 201 kr
Revisionsarvode	17 500 kr
Försäkringar	65 000 kr
Elförbrukning	20 000 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹	129 225 kr
Renhållning/sophämtning	45 849 kr
Löpande underhåll	20 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	10 000 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 ²	- kr
SUMMA KOSTNADER	2 159 100 kr
Avsättning till underhållsfond.	85 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	30 500 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		2 274 600 kr
Summa kostnader	-	2 159 100 kr
Återföring amorteringar		163 400 kr
Avskrivningar	-	832 000 kr
SUMMA RESULTAT	-	553 100 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
				27*	30**

* varav 27 st med uttag för motorvärmare

** varav 3 st gästparkeringar

I anslutning till varje bostadsrätt finns två parkeringsplatser, varav den ena har carport och uttag för motorvärmare.

Lägenhetsförteckning

Glanbacken, RBA (128195)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning								Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr M	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0001	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 775 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,035844
0002	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 655 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,034294
0003	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 595 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,033518
0004	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 725 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,035198
0005	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	3 250 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,041979
0006	1001			2	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 875 000	79 423	6 619	400	0,037020	0,037135
0007	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	3 245 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,041914
0008	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 650 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,034229
0009	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 585 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,033389
0010	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 645 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,034164
0011	1001			2	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 555 000	79 423	6 619	400	0,037020	0,033002
0012	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 755 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,035585
0013	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	3 090 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,039912
0014	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 965 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,038298
0015	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 965 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,038298
0016	1001			2	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 825 000	79 423	6 619	400	0,037020	0,036489
0017	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	3 245 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,041914
0018	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 790 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,036037
0019	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 550 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,032937
0020	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 645 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,034164
0021	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 655 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,034294
0022	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 795 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,036102
0023	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	3 155 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,040752
0024	1001			2	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	2 875 000	79 423	6 619	400	0,037020	0,037135
0025	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	3 155 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,040752
0026	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	3 155 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,040752
0027	1001			1	116,0 m ²	5	RK	B, WcD	U	F	C/P	3 245 000	79 466	6 622	400	0,037040	0,041914
27 st					3132,0							77 420 000	2 145 410	178 782	10 800	1,000001	1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 3 132 m²

LOA: 0 m²

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

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

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

	kr/m ²
Insatser *	24 719
Föreningens lån *	10 434
Anskaffningsvärde *	35 153
Belåningsgrad	29,7%
Snittränta föreningens lån	3,9%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	685
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	41
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ****	195
Kassaflöde ****	10
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	79
Avskrivning ****	266

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	2 145 400	2 188 300	2 232 100	2 276 700	2 322 300	2 368 700	2 615 300	2 887 500	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	129 200	131 800	134 400	137 100	139 900	142 700	157 500	173 900	Ökning 2% per år
Summa intäkter	2 274 600	2 320 100	2 366 500	2 413 800	2 462 200	2 511 400	2 772 800	3 061 400	
Kostnader									
Räntekostnader	1 287 300	1 274 400	1 261 500	1 245 200	1 232 300	1 219 400	1 155 000	1 090 500	
Amorteringar	163 400	163 400	163 400	326 800	326 800	326 800	326 800	326 800	
Räntekostnadsutrymme ¹	98 000	97 100	96 100	95 100	94 100	93 100	88 200	83 300	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	610 400	622 600	635 100	647 800	660 700	673 800	744 100	821 500	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	-	-	-	-	-	-	-	309 800	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	2 159 100	2 157 500	2 156 100	2 314 900	2 313 900	2 313 200	2 314 100	2 631 900	
Avsättning till underhållsfond	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	30 500	77 600	125 400	13 900	63 300	113 200	373 700	344 500	
Ack kassaflöde	30 500	108 100	233 500	247 400	310 700	423 900	797 600	1 142 100	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	2 274 600	2 320 100	2 366 500	2 413 800	2 462 200	2 511 400	2 772 800	3 061 400	
Summa kostnader	- 2 159 100	- 2 157 500	- 2 156 100	- 2 314 900	- 2 313 900	- 2 313 200	- 2 314 100	- 2 631 900	
Återföring amortering	163 400	163 400	163 400	326 800	326 800	326 800	326 800	326 800	
Avskrivning ²	- 832 000	- 832 000	- 832 000	- 832 000	- 832 000	- 832 000	- 832 000	- 832 000	
Årets resultat	- 553 100	- 506 000	- 458 200	- 408 300	- 358 900	- 307 000	- 48 500	- 75 700	
Amortering + avsättning till underhållsfond	248 402	248 402	248 402	411 804	411 804	411 804	411 804	411 804	

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 4,11%
 Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 3,91%
 Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 3,81%

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

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

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

I. Känslighetsanalys

År	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	685	699	1,99	713	2,00	727	2,00	741	2,00	756	2,00	835	10,41	922	10,40
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	685	697	1,76	745	6,87	794	6,52	807	1,75	854	5,82	928	8,60	1 010	8,80
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	685	697	1,76	779	11,74	861	10,50	874	1,53	953	9,07	1 021	7,16	1 098	7,49
Inflationsnivå 3%															
Räntan oförändrad	685	702	2,46	718	2,29	733	2,07	750	2,29	767	2,29	862	12,47	978	13,37
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	685	700	2,22	750	7,14	799	6,55	815	2,02	865	6,05	951	10,03	1 062	11,60
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	685	700	2,22	784	11,98	866	10,40	882	1,87	963	9,24	1 045	8,45	1 150	10,07

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

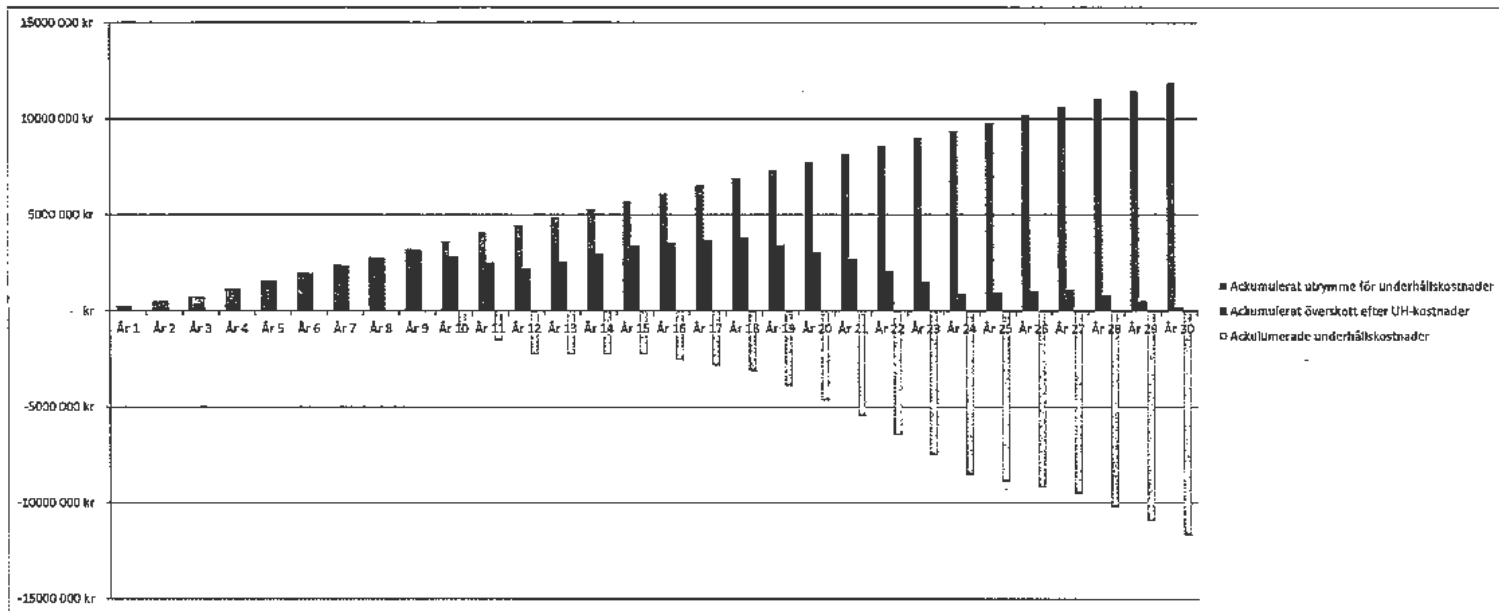
J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år Glanbacken

Datum: 2022-11-08
 Boa: 3 132
 Avsättning UH-fond kr/m²: 27
 Lån: 32 880 000
 Amortering/m²: 52
 Summa Amortering+UH/m²: 79

Årliga UH-kostnader

År 1-3	År 4-6	År 7-9	År 10-12	År 13-15	År 16-18	År 19-21	År 22-24	År 25-27	År 28-30
3 000	19 000	31 000	2 215 000	3 000	848 000	2 335 000	3 067 000	977 000	2 163 000

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15
Kostnadskalkyl															
Utrymme i lånestocken (amorterat)	163 402	163 402	163 402	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804
Avsättning till UH-fond	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000
Årligt utrymme för underhållskostnader	248 402 kr	248 402 kr	248 402 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	248 402 kr	496 804 kr	745 206 kr	1 157 010 kr	1 568 814 kr	1 980 618 kr	2 392 422 kr	2 804 226 kr	3 216 030 kr	3 627 834 kr	4 039 638 kr	4 451 442 kr	4 863 246 kr	5 275 050 kr	5 686 854 kr
Underhållskostnader															
Årliga underhållskostnader	1 000 kr	1 000 kr	1 000 kr	6 333 kr	6 333 kr	6 333 kr	10 333 kr	10 333 kr	10 333 kr	738 333 kr	738 333 kr	738 333 kr	1 000 kr	1 000 kr	1 000 kr
Årligt överskott/underskott	247 402 kr	247 402 kr	247 402 kr	405 471 kr	405 471 kr	405 471 kr	401 471 kr	401 471 kr	401 471 kr	-326 529 kr	-326 529 kr	-326 529 kr	410 804 kr	410 804 kr	410 804 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-1 000	-2 000	-3 000	-9 333	-15 667	-22 000	-32 333	-42 667	-53 000	-791 333	-1 529 667	-2 268 000	-2 269 000	-2 270 000	-2 271 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	247 402 kr	494 804 kr	742 206 kr	1 147 677 kr	1 553 147 kr	1 958 618 kr	2 360 089 kr	2 761 559 kr	3 163 030 kr	2 836 501 kr	2 509 971 kr	2 183 442 kr	2 594 246 kr	3 005 050 kr	3 415 854 kr



Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	326 804	9 313 914 kr
85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	2 550 000 kr
411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	411 804 kr	
6 098 658 kr	6 510 462 kr	6 922 266 kr	7 334 070 kr	7 745 874 kr	8 157 678 kr	8 569 482 kr	8 981 286 kr	9 393 090 kr	9 804 894 kr	10 216 698 kr	10 628 502 kr	11 040 306 kr	11 452 110 kr	11 863 914 kr	
- 282 667 kr	- 282 667 kr	- 282 667 kr	- 778 333 kr	- 778 333 kr	- 778 333 kr	- 1 022 333 kr	- 1 022 333 kr	- 1 022 333 kr	- 325 667 kr	- 325 667 kr	- 325 667 kr	- 721 000 kr	- 721 000 kr	- 721 000 kr	
129 137 kr	129 137 kr	129 137 kr	- 368 529 kr	- 368 529 kr	- 368 529 kr	- 610 529 kr	- 610 529 kr	- 610 529 kr	86 137 kr	86 137 kr	86 137 kr	- 309 156 kr	- 309 156 kr	- 309 156 kr	
-2 553 667	-2 836 333	-3 119 000	-3 897 333	-4 675 667	-5 454 000	-6 232 333	-7 010 667	-7 789 000	-8 567 333	-9 345 667	-10 124 000	-10 902 333	-11 680 667	-12 459 000	
3 544 991 kr	3 674 129 kr	3 803 266 kr	3 932 404 kr	4 061 542 kr	4 190 680 kr	4 319 818 kr	4 448 956 kr	4 578 094 kr	4 707 232 kr	4 836 370 kr	4 965 508 kr	5 094 646 kr	5 223 784 kr	5 352 922 kr	

Fondavsättning 30 år

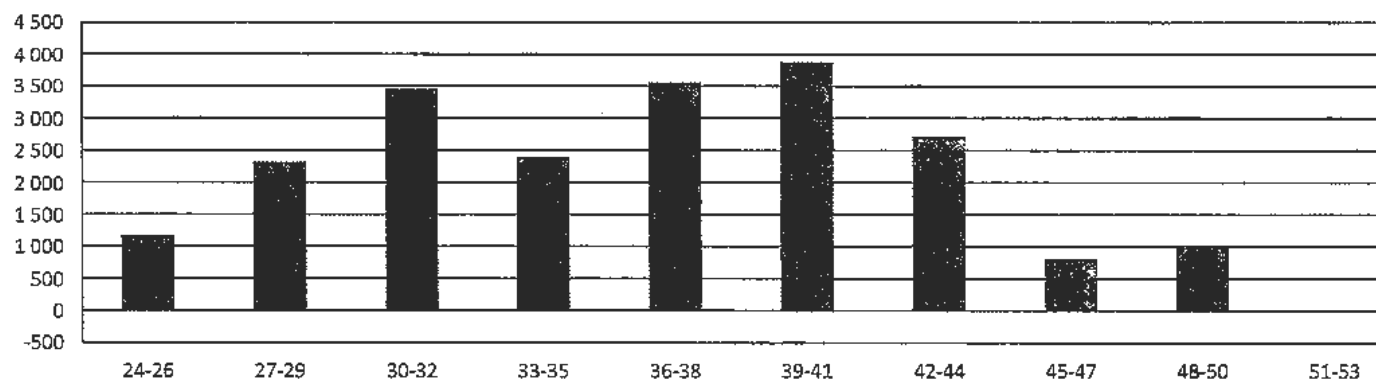
232997 UH-plan SNÖ

RBA Glanbacken 128195 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024	Kostnadsfaktor: 1,35
Prioritet:	Inkl. moms och administrativa kostnader
HLU/VLU:	Metod för fondering: Ange slutvärde
P//K//U:	Area för nyckeltalsberäkn: 3 132,0 m ²
Objektnivå:	

	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	3	19	31	2 215	3	848	2 335	3 067	977	2 163	11 660 889	388 696
Rekommenderad avsättning	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166	1 166		
Rekommenderad fondbehållning	1 163	2 311	3 445	2 396	3 559	3 877	2 709	808	997	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:	0 tkr	Evig kostnad per år:	753 tkr/år
Rek. avs. per år:	389 tkr	Evig kostnad per år/area:	240 kr/år/m ²
Rek. avs. per år/area:	124 kr/år/m ²		
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 insatsema.
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 Norrköping Östra Eneby 1:204 från Riksbyggen ekonomisk förening.
- * Uppdragsavtal försäljning
- * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
- * Avtal om elnät och elhandel
- * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
- * Renhållnings- och återvinningsavtal
- * VA-abonnemang
- * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
- * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.

4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

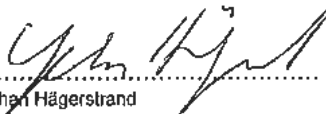
Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

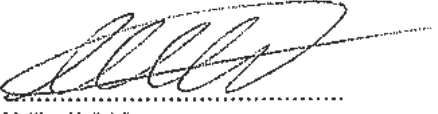
I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

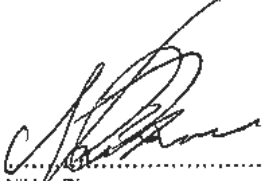
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

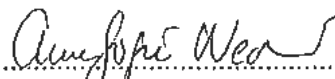
Norrköping 2023-03-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening Glanbacken


Johan Hägerstrand


Mattias Hallström


Niklas Ringman


Anne-Sofie Wedin

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Glanbacken
Organisationsnummer 769620-2444

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2023-03-30 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.

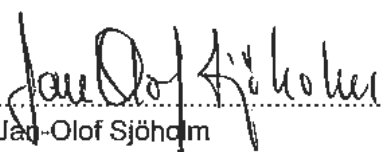
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

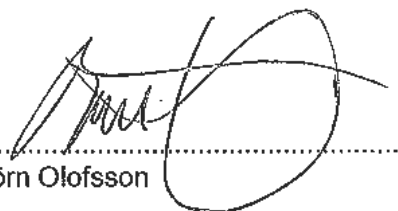
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-03-21
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2021-06-07
- Beslut om bygglov, daterat 2021-06-07
- Situationsplan daterad 2021-01-26
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2023-04-05
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-02-02
- Uppdragsavtal försäljning, 2021-06-23
- Riksbyggenavtal, daterat 2023-04-03
- Kreditoffert Handelsbanken 2021-05-14
- Aktuella räntenivåer per 2023-03-20 samt ändrad amortering 2023-02-23
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-01-20
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-01-25
- Foton från byggarbetsplats daterade 2023-03-01

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

Stockholm 2023-04-18


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-04-18


Björn Olofsson

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