

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Odlingslunden

Organisationsnummer 769636-1299

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

Handwritten initials or signature.

2024011102626

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2018-03-26 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 december månad 2023.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i mars månad 2024 och avslutas i april månad 2024.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 90 %

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

2024011102627

CA
M

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Upplands-Bro Brogård 1:214
Adress:	Sigrids Väg 27-31 samt Unnas Väg 4 197 33 Bro
Areal:	1 571 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Upplands-Bro kommun 2022-04-28.
Antal Byggnader:	1
Byggnadsår:	2 024
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	55
Antal lokaler:	1
BOA (m ²):	3 186
LOA (m ²):	56

Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i 3-5 våningar med källare med sammanlagt 55 lägenheter samt 1 st hyreslokaler.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Dagvattenledning, dräneringsledning	Förmån	Avtalsservitut	D202200395273:1.1
Gångpassage	Last	Officialservitut	0139-2021/45.1

SA
3W

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.
Byggnaden ansluts för värmeleverans till Eon.
Undercentral är belägen i källarplan.
Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.
Föreningen köper in andel i solpanelspark hos Eon.

Hissar 3 st.
Trapphus 3 st.
Byggnaden är anslutna till Tele 2s fibernät för TV/data/tele.

Gemensamma utrymmen

1 st miljöstation
1 st cykelrum
3 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad och pålad betongplatta på mark.
Stomme	Bärande stomme i betong och stålpelare i fasad.
Yttervägg	Isolerad regelkonstruktion och gipsskiva på insida.
Yttertak	Plåttak på underlag av takpapp träspont.
Balkong	Betong .
Fönster	Insida av trä utsida av aluminium.
Entreport	Stål och glas.
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr.
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet system med traditionella radioatorer.
Ventilation	Till- och frånluftssystem med värmeåtervinning (FTX)
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i källarplan

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

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

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

Kortfattad lägenhetsbeskrivning lokaler**Lokal**

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Allm ytor	Betong	Målat		Avsättningar för el och vatten. Pentry .
RWC	Klinker	Kakel		Grundflöde ventilation.WC-inredning och porslin.Belysning. Övrigt enligt ritning.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Ca
2

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Förvärv Brogård station AB*	14 682 166 kr
Köpeskilling fastigheten Upplands-Bro Brogård 1:214 *	1 842 834 kr
Summa anskaffningsvärde fastighet	16 525 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	155 765 000 kr
SUMMA	172 290 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal***	370 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	172 660 000 kr

*Bostadsrättsföreningen kommer att/ha förvärvat/ta samtliga aktier i aktiebolaget Brogård station AB som äger fastigheten Upplands-Bro 1:124 därefter kommer/ha fastigheten att säljas/såls vidare till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget avses att likvideras allt likvidation pågår. Likvidationen kommer att bekostas och utföras av Riksbyggen.

För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Den latent skatten har beräknats till cirka 3,3 miljoner kronor

***) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	79 200 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	364 000 kr

ca

M

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	13 321 000 kr	Pantbrev	4,11	3	1,0% rak
Lån 2	13 322 000 kr	Pantbrev	4,09	4	1,0% rak
Lån 3	13 322 000 kr	Pantbrev	4,15	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2023-12-05

Summa lån 39 965 000 kr

Insatser 132 325 000 kr

Summa 172 290 000 kr

Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Odlingsslunden och Riksbyggen (§6). 370 000 kr

SUMMA FINANSIERING 172 660 000 kr

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

2024011102632

Ca

2

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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda september månad 2023.

INTÄKTER

Arsavgifter

Arsavgifter Bostäder 3 175 000 kr

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

Arsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning¹⁾ per lgh av varmvatten och hushållsel. 719 000 kr

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

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl moms. 56 000 kr

Intäkter bilplatser 10 st parkeringsplatser á 300 kr/månad. 36 000 kr

SUMMA INTÄKTER 3 986 000 kr

2024011102633

Ca

m

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	1 639 100 kr
Amorteringar	399 700 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,25% -enhetshöjning av låneräntan.)	100 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall

1 750 000 kr

Ekonomisk förvaltning	130 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	210 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	100 000 kr
Utemiljö inkl snöröjning	38 000 kr
Styrelsearvode	70 000 kr
Revisionsarvode	25 000 kr
Försäkringar	55 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal ¹	226 000 kr
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal ¹	447 000 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal ¹	159 000 kr
Renhållning/sophämtning	86 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	40 000 kr
Löpande underhåll	30 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	20 000 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.

50

3

2024011102634

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	3 600 kr
SUMMA KOSTNADER	3 892 400 kr
Avsättning till underhållsfond.	64 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	29 600 kr

²⁾För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder. /Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler /garage.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		3 986 000 kr
Summa kostnader	-	3 892 400 kr
Återföring amorteringar		399 700 kr
Avskrivningar	-	3 595 575 kr
SUMMA RESULTAT	-	3 102 275 kr

Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

CA
W

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
	56		56 000	4 667
Summa	56		56 000	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					15*

* varav 10 st med laddstolpe

CA

Lägenhetsförteckning
Bro Odlingsslunden, RBA (42836)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal Rm	RK	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskost./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal Insats					
0001	1001	0	3	3	1	1	46,0 m ²	2	RK	B	U		1 995 000	49 331	4 111	865	0,015537	0,015537	0,015076					
0002	1002	0	3	3	2	2	55,0 m ²	2	RK	B	U		2 185 000	54 324	4 527	1 035	0,017110	0,017110	0,016512					
0003	1003	0	3	3	3	3	92,0 m ²	4	RK	B, Wc	U		3 450 000	80 948	6 746	1 730	0,025495	0,025495	0,026072					
0004	1004	0	3	3	1	1	46,0 m ²	2	RK	B	U		1 995 000	49 331	4 111	865	0,015537	0,015537	0,015076					
0005	1005	0	3	3	1	1	46,0 m ²	2	RK	B	U		1 995 000	49 331	4 111	865	0,015537	0,015537	0,015076					
0006	1101	1	3	3	10	10	46,0 m ²	2	RK	B	B		1 995 000	50 032	4 169	865	0,015758	0,015758	0,015076					
0007	1102	1	3	3	11	11	55,0 m ²	2	RK	B	B		2 100 000	55 024	4 585	1 035	0,017330	0,017330	0,015870					
0008	1103	1	3	3	12	12	92,0 m ²	4	RK	B, Wc	B		3 450 000	82 258	6 855	1 730	0,025908	0,025908	0,026072					
0009	1104	1	3	3	10	10	46,0 m ²	2	RK	B	B		1 995 000	50 032	4 169	865	0,015758	0,015758	0,015076					
0010	1105	1	3	3	10	10	46,0 m ²	2	RK	B	B		1 995 000	50 032	4 169	865	0,015758	0,015758	0,015076					
0011	1106	1	3	3	13	13	29,0 m ²	1	RK	B	B		1 555 000	38 384	3 199	545	0,012089	0,012089	0,011751					
0012	1107	1	3	3	32	32	93,0 m ²	4	RK	B, Wc	B		3 350 000	82 813	6 901	1 750	0,026083	0,026083	0,025317					
0013	1201	2	3	3	10	10	46,0 m ²	2	RK	B	B		1 995 000	50 032	4 169	865	0,015758	0,015758	0,015076					
0014	1202	2	3	3	11	11	55,0 m ²	2	RK	B	B		2 100 000	55 024	4 585	1 035	0,017330	0,017330	0,015870					
0015	1203	2	3	3	12	12	92,0 m ²	4	RK	B, Wc	B		3 475 000	82 258	6 855	1 760	0,025908	0,025908	0,026261					
0016	1204	2	3	3	10	10	46,0 m ²	2	RK	B	B		1 995 000	50 032	4 169	865	0,015758	0,015758	0,015076					
0017	1205	2	3	3	10	10	46,0 m ²	2	RK	B	B		1 995 000	50 032	4 169	865	0,015758	0,015758	0,015076					
0018	1206	2	3	3	13	13	29,0 m ²	1	RK	B	B		1 555 000	38 384	3 199	545	0,012089	0,012089	0,011751					
0019	1207	2	3	3	14	14	93,0 m ²	4	RK	B, Wc	B		3 350 000	82 813	6 901	1 750	0,026083	0,026083	0,025317					
0020	1301	3	3	3	22	22	39,0 m ²	2	RK	B	B		1 800 000	46 149	3 846	730	0,014535	0,014535	0,013603					
0021	1302	3	3	3	25	25	51,0 m ²	2	RK	B	B		2 080 000	52 805	4 400	960	0,016632	0,016632	0,015568					
0022	1303	3	3	3	21	21	84,0 m ²	3	RK	B	B		3 490 000	73 938	6 162	1 600	0,023288	0,023288	0,026375					
0023	1304	3	3	3	22	22	39,0 m ²	2	RK	B	B		1 800 000	46 149	3 846	730	0,014535	0,014535	0,013603					
0024	1305	3	3	3	22	22	39,0 m ²	2	RK	B	B		1 800 000	46 149	3 846	730	0,014535	0,014535	0,013603					
0025	1306	3	3	3	23	23	27,0 m ²	1	RK	B	B		1 530 000	37 274	3 106	500	0,011740	0,011740	0,011562					
0026	1307	3	3	3	24	24	82,0 m ²	3	RK	B	B		3 160 000	72 829	6 069	1 540	0,022938	0,022938	0,023881					
0027	1001	0	3	3	4	4	47,0 m ²	2	RK	B	U		1 795 000	49 386	4 114	880	0,015548	0,015548	0,013565					
0028	1002	0	3	3	5	5	40,0 m ²	1	RK	B	U		1 795 000	43 785	3 649	750	0,013790	0,013790	0,013565					
0029	1003	0	3	3	6	6	85,0 m ²	3	RK	B, Wc	U		3 350 000	74 846	6 237	1 600	0,023574	0,023574	0,025317					
0030	1101	1	3	3	15	15	47,0 m ²	2	RK	B, Wc	B		1 995 000	50 586	4 216	880	0,015933	0,015933	0,015076					
0031	1102	1	3	3	16	16	40,0 m ²	1	RK	B	B		1 795 000	44 485	3 707	750	0,014011	0,014011	0,013565					
0032	1103	1	3	3	17	17	29,0 m ²	1	RK	B	B		1 560 000	38 384	3 199	545	0,012089	0,012089	0,011798					
0033	1104	1	3	3	33	33	86,0 m ²	3	RK	B, Wc	B		3 350 000	76 101	6 342	1 615	0,023969	0,023969	0,025317					

Lägenhetsförteckning
Bro Odlingsslunden, RBA (42836)

2024011102638

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal Insats					
0034	1201	2	3	3	15	47,0 m ²	2	RK	B, Wc	B			1 995 000	50 586	4 216	880	0,015933	0,015078	0,015078					
0035	1202	2	3	3	16	40,0 m ²	1	RK	B	B			1 795 000	44 485	3 707	750	0,014011	0,013565	0,013565					
0036	1203	2	3	3	17	29,0 m ²	1	RK	B	B			1 560 000	38 384	3 199	545	0,012089	0,011799	0,011799					
0037	1204	2	3	3	33	86,0 m ²	3	RK	B, Wc	B			3 350 000	76 101	6 342	1 615	0,023969	0,025317	0,025317					
0038	1301	3	3	3	26	39,0 m ²	1	RK	B	B			1 760 000	43 930	3 661	730	0,013836	0,013301	0,013301					
0039	1302	3	3	3	27	37,0 m ²	1	RK	B	B			1 760 000	42 821	3 568	700	0,013487	0,013301	0,013301					
0040	1303	3	3	3	28	26,0 m ²	1	RK	B	B			1 500 000	36 720	3 050	490	0,011565	0,011336	0,011336					
0041	1304	3	3	3	29	75,0 m ²	2	RK	B	B			2 960 000	66 117	5 510	1 410	0,020824	0,022369	0,022369					
0042	1001	0	4	4	7	85,0 m ²	4	RK	B, Wc	U			3 390 000	77 065	6 422	1 600	0,024273	0,025619	0,025619					
0043	1002	0	4	4	8	24,0 m ²	1	RK	B	U			1 395 000	34 910	2 909	450	0,010995	0,010542	0,010542					
0044	1003	0	4	4	9	83,0 m ²	3	RK	B, Wc	U			3 250 000	73 737	6 145	1 560	0,023224	0,024561	0,024561					
0045	1101	1	4	4	34	85,0 m ²	4	RK	B, Wc	B			3 390 000	78 376	6 531	1 600	0,024685	0,025619	0,025619					
0046	1102	1	4	4	20	49,0 m ²	2	RK	B	B			2 140 000	51 696	4 308	880	0,016282	0,016172	0,016172					
0047	1103	1	4	4	18	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B			3 350 000	76 656	6 388	1 640	0,024144	0,025317	0,025317					
0048	1201	2	4	4	34	85,0 m ²	4	RK	B, Wc	B			3 390 000	78 376	6 531	1 600	0,024685	0,025619	0,025619					
0049	1202	2	4	4	20	49,0 m ²	2	RK	B	B			2 145 000	51 696	4 308	880	0,016282	0,016210	0,016210					
0050	1203	2	4	4	18	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B			3 350 000	76 656	6 388	1 640	0,024144	0,025317	0,025317					
0051	1301	3	4	4	19	85,0 m ²	4	RK	B, Wc	B			3 390 000	78 376	6 531	1 600	0,024685	0,025619	0,025619					
0052	1302	3	4	4	20	49,0 m ²	2	RK	B	B			2 150 000	51 696	4 308	880	0,016282	0,016248	0,016248					
0053	1303	3	4	4	18	87,0 m ²	3	RK	B, Wc	B			3 350 000	76 656	6 388	1 640	0,024144	0,025317	0,025317					
0054	1401	4	4	4	30	75,0 m ²	3	RK	B	B			3 050 000	68 336	5 695	1 410	0,021523	0,023049	0,023049					
0055	1402	4	4	4	31	43,0 m ²	2	RK	B	B			2 100 000	48 368	4 031	810	0,015234	0,015870	0,015870					
55 st						3186,0							132 325 000	3 175 005	264 585	58 380	1,000000	1,000000	1,000000					

G. Nyckeltal

BOA: 3 186 m² LOA: 56 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 och ev. Upplåtelseavgifter *	41 533
Föreningens lån *	12 544
Anskaffningsvärde *	54 077
Belåningsgrad	23,1%
Snittränta föreningens lån	4,1%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	25,0%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	997
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	1 000
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	226
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	540
Kassaflöde ***	9
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	146
Avskrivning ***	1 109

2024011102639

50

2

H. Ekonomisk prognos

Ansälgifterna 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									
Ansälgiften bostäder	3 175 000	3 238 500	3 303 300	3 369 300	3 436 700	3 505 500	3 870 300	4 273 100	Ökning 2% per år
Ansälgiften förbrukning bostäder	719 000	733 400	748 000	763 000	778 300	793 800	876 500	967 700	Ökning 2% per år
Årsvinnor lokaler	58 000	57 100	58 300	59 400	60 600	61 800	68 300	75 400	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	
Summa intäkter	3 985 000	4 065 000	4 145 600	4 227 700	4 311 600	4 397 100	4 851 100	5 352 200	
Kostnader									
Räntekostnader	1 639 100	1 622 600	1 606 200	1 589 700	1 573 200	1 556 800	1 474 500	1 382 300	
Amorteringar	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	
Räntekostnadsutrymme ¹⁾	100 000	99 000	98 000	97 000	96 000	95 000	90 000	85 000	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 750 000	1 785 000	1 820 700	1 857 100	1 894 300	1 932 100	2 133 200	2 355 300	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/skatt	3 600	3 700	3 800	3 900	3 900	4 000	4 400	122 500	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	3 892 400	3 910 000	3 928 400	3 947 400	3 967 100	3 987 600	4 101 800	4 354 800	
Avsättning till underhållsfond	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	29 600	91 000	153 200	216 300	280 500	345 500	685 300	933 400	
Ack kassaflöde	29 600	120 600	273 800	490 100	770 600	1 116 100	3 852 900	8 247 800	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 986 000	4 065 000	4 145 600	4 227 700	4 311 600	4 397 100	4 851 100	5 352 200	
Summa kostnader	- 3 892 400	- 3 910 000	- 3 928 400	- 3 947 400	- 3 967 100	- 3 987 600	- 4 101 800	- 4 354 800	
Anerbjudning amortering	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	399 700	
Avskrivning ²⁾	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 595 575	- 3 076 359	
Årets resultat	- 3 102 275	- 3 040 875	- 2 978 675	- 2 915 575	- 2 851 375	- 2 788 375	- 2 446 575	- 1 679 259	

Amortering + avsättning till underhållsfond

463 652	463 652	463 652	463 652	463 652	463 652	463 652	463 652	463 652
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:	4,11%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:	4,09%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:	4,15%

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

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med c 0,25% -enhetstidning av låneräntan.

²⁾ Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

Handwritten signature and initials

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16							
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:															
<u>Inflationsnivå 2%</u>															
Räntan oförändrad	997	1 016	2,00	1 037	2,00	1 058	2,00	1 100	2,00	1 215	10,41	1 341	10,40		
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	997	1 016	1,93	1 036	2,00	1 097	5,89	1 158	5,53	1 218	5,20	1 326	8,89	1 447	9,05
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	997	1 016	1,93	1 036	2,00	1 138	9,79	1 238	8,81	1 337	7,99	1 439	7,63	1 553	7,91
<u>Inflationsnivå 3%</u>															
Räntan oförändrad	997	1 021	2,45	1 045	2,37	1 070	2,36	1 095	2,36	1 121	2,37	1 267	13,00	1 431	12,93
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	997	1 020	2,39	1 045	2,37	1 110	6,23	1 174	5,84	1 239	5,50	1 372	10,73	1 527	11,30
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	997	1 020	2,39	1 045	2,37	1 149	10,03	1 254	9,13	1 358	8,23	1 484	9,32	1 633	10,03

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

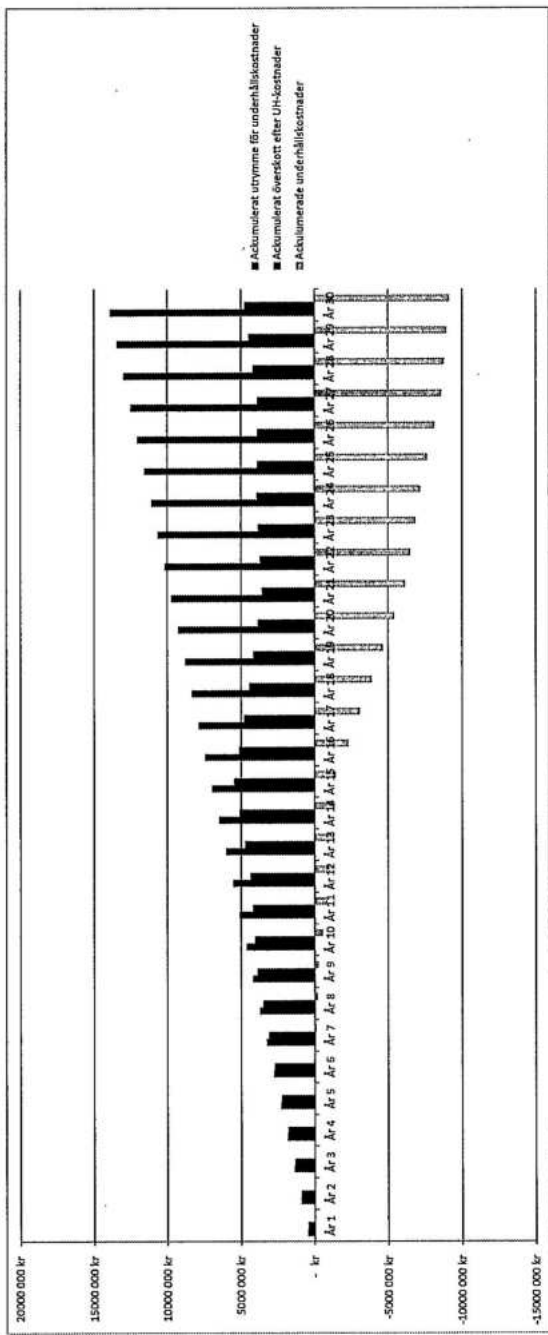
Sa

J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 30 år
Brf Odlingsslunden

Datum: 2022-03-22
 Boe: 3786
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Lån: 39 965 000
 Amortering/m²: 125
 Summa Amortering+UH/m²: 145

Årliga UH-kostnader
 År 1-3: 33 000 | År 4-6: 44 000 | År 7-9: 192 000 | År 10-12: 942 000 | År 13-15: 278 000 | År 16-18: 2 414 000 | År 19-21: 2 258 000 | År 22-24: 1 038 000 | År 25-27: 1 458 000 | År 28-30: 525 000

	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
Kostnadsalkyl	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652
Utrymme i låneslocken (amorteral)	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000
Avsättning till UH-fond	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr
Årligt utrymme för underhållskostnader	927 304 kr	1 390 956 kr	1 854 608 kr	2 318 260 kr	2 781 912 kr	3 245 564 kr	3 709 216 kr	4 172 868 kr	4 636 520 kr	5 100 172 kr	5 563 824 kr	6 027 476 kr	6 491 128 kr	6 954 780 kr	7 418 432 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostna	-	11 000 kr	11 000 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr
Underhållskostnader	-	11 000 kr	11 000 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr
Årliga underhållskostnader	-	11 000 kr	11 000 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr	14 667 kr
Årligt överskott/bunderskott	452 652 kr	452 652 kr	452 652 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr	448 985 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-11 000	-22 000	-33 000	-47 667	-62 333	-77 000	-91 667	-106 333	-121 000	-135 667	-150 333	-165 000	-179 667	-194 333	-209 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	452 652 kr	905 304 kr	1 357 956 kr	1 806 941 kr	2 255 927 kr	2 704 912 kr	3 104 912 kr	3 504 912 kr	3 903 898 kr	4 303 898 kr	4 703 898 kr	5 103 898 kr	5 503 898 kr	5 903 898 kr	6 303 898 kr



Handwritten signature and initials.

	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
	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	399 652	11 989 560 kr
	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	64 000	1 920 000 kr
	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	463 652 kr	
7 418 432 kr	7 882 084 kr	8 345 736 kr	8 809 388 kr	9 273 040 kr	9 736 692 kr	10 200 344 kr	10 663 996 kr	11 127 648 kr	11 591 300 kr	12 054 952 kr	12 518 604 kr	12 982 256 kr	13 445 908 kr	13 909 560 kr	13 909 560 kr	
- 804 667 kr	- 804 667 kr	- 804 667 kr	- 752 667 kr	- 752 667 kr	- 752 667 kr	- 752 667 kr	- 346 000 kr	- 346 000 kr	- 346 000 kr	- 478 667 kr	- 478 667 kr	- 478 667 kr	- 478 667 kr	- 478 667 kr	- 175 000 kr	- 175 000 kr
- 341 015 kr	- 341 015 kr	- 341 015 kr	- 289 015 kr	- 289 015 kr	- 289 015 kr	- 289 015 kr	117 652 kr	117 652 kr	117 652 kr	15 015 kr	15 015 kr	15 015 kr	15 015 kr	288 652 kr	288 652 kr	288 652 kr
-2 293 667	-3 098 333	-3 903 000	-4 656 667	-5 408 333	-6 161 000	-6 913 667	-7 667 000	-8 420 333	-9 173 000	-9 925 667	-10 678 333	-11 431 000	-12 183 667	-12 936 333	-13 689 000	-9 160 000
5 124 765 kr	4 783 751 kr	4 442 736 kr	4 103 721 kr	3 764 707 kr	3 425 692 kr	3 086 678 kr	2 747 663 kr	2 408 648 kr	2 069 633 kr	1 730 618 kr	1 391 604 kr	1 052 589 kr	713 574 kr	374 560 kr	374 560 kr	4 749 560 kr

Fondavsättning 30 år

232997 UH-plan SNÖ

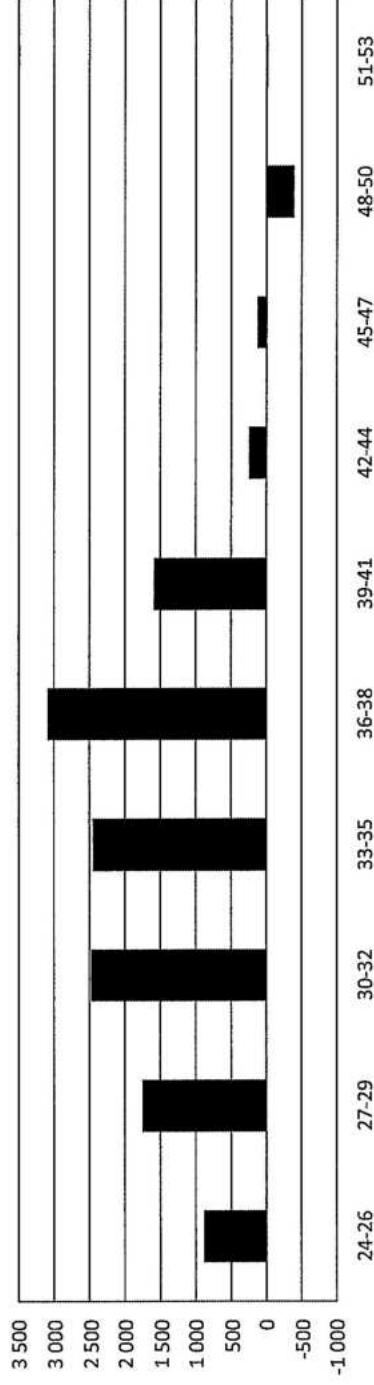
RBA Odlingsslunden (fd. Bro Trädgårdsstaden) - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024
 Prioritet:
 HLJ/VLU:
 P//K/U:
 Objektivnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkn: 3 199,0 m²

Kostnad enligt underhållsplan	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
	33	44	192	942	278	2 414	2 258	1 038	1 436	525	9 160 050	305 335
Rekommenderad avsättning	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916		
Rekommenderad fondbehållning	883	1 755	2 479	2 453	3 091	1 593	251	129	-391	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr
 Rek. avs. per år: 305 tkr
 Rek. avs. per år/area: 95 kr/år/m²
 Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 963 tkr/år
 Evig kostnad per år/area: 301 kr/år/m²



2024011102645

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 Upplands-Bro Brogård 1:214 .
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Eon.
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningensavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
 - * Avtal EON andel i Solcellspark
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.

6. Hyrköp

8 st lägenheter i bostadsrättsföreningen (11, 25, 28, 31, 32, 35, 39 och 43) kommer att omfattas av Riksbyggens modell "Hyrköp". Detta innebär att Riksbyggen kommer att förvärva ovanstående bostadsrättslägenheter av bostadsrättsföreningen på upplåtelseavtal, för att sedan hyra ut dem i andra hand till bostadshyresgäster. Riksbyggens modell "Hyrköp" riktar sig till unga vuxna i åldern 18-35 år.

Den boende hyr bostadsrättslägenheten i max 4 år utan besittningsskydd med möjlighet att förvärva den av Riksbyggen inom fyra år (option). Den boende är inte förpliktigad att förvärva bostadsrätten av Riksbyggen inom dessa fyra år utan kommer att flytta när 4-årsperioden löpt ut om inte förvärv görs. Den boende äger inte rätt att i sin tur upplåta bostadsrättslägenheten med hyresrätt till annan person. Om den boende väljer att inte förvärva bostadsrätten kommer Riksbyggen att sälja bostadsrätten på öppna marknaden. För det fall den boende förvärvat bostadsrätten av Riksbyggen enligt optionen, kommer överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende att motsvara ursprunglig insats, med en årlig uppräknings motsvarande konsumentprisindex.

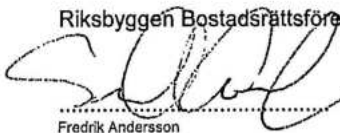
Den initiala hyran motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort.

Som förutsättning för detta erbjudande gäller dels att Brf godkänner Riksbyggen, i egenskap av juridisk person, som medlem och dels att Brf medger att Riksbyggen upplåter dessa lägenheter i andra hand genom hyresavtal under obegränsad tid.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Uppsala 2023-12-08

Riksbyggen Bostadsrättsförening Odlingsslunden


Fredrik Andersson


Ewa Sundman


Bengt Westman

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Odlingsslunden
Organisationsnummer 769636-1299

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2023-12-08 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.

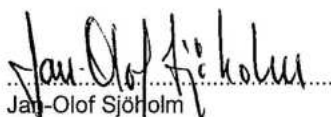
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

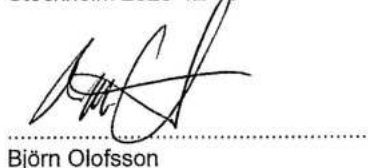
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-12-11
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2022-04-04
- Beslut om bygglov, daterat 2022-04-28
- Nybyggnadskarta daterad 2022-02-18
- Aktieöverlåtelseavtal undertecknat 2022-07-12
- Köpekontrakt, undertecknat 2022-07-12
- Utdrag ur fastighetsregistret, 2023-07-06
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2022-07-12
- Kreditoffert Nordea 2023-12-05
- Aktuella räntenivåer per 2023-12-05
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-11-02
- Intyg Mäklarhuset 2023-12-08
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-11-16

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

Stockholm 2023-12-15


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-12-19


Björn Olofsson

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