

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Glasbjörken i Kiruna

Organisationsnummer 769641-4064

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 2022-07-20 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 november månad 2024

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i februari månad 2025.

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

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

58 st. förhandsavtal har tecknats (88%).

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Kiruna Chipet 3
Adress:	Linbanevägen 18, Midnattssolsvägen 17 och 19 981 30 Kiruna
Areal:	3 458 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Kiruna kommun 2023-06-19.
Antal Byggnader:	2
Byggnadsår:	2025
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	66
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	4 651
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

Byggnaderna uppförs i 5-6 våningar med vind med sammanlagt 66 lägenheter . Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler.

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

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Väg	Last	Officialservitut	2584-2022/80.1
Väg	Last	Officialservitut	2584-2022/80.2
Dagvatten	Förmån	Officialservitut	2584-2022/80.3

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Tekniska verken Kiruna kraft AB.

Undercentral är belägen i bottenplan hus 1 (Linbanevägen18)

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 55 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 3 400 kWh/år.

Hissar 3

Trapphus 3

Byggnaderna är anslutna till Tele2 fibernät för TV/data/tele.

Gemensamma utrymmen

1 st soprum

1 st gemensamhetslokal

3 st barnvagnsrum/rullstolsfrd

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Yttervägg	Fasadtegel/fasadskivor
Yttertak	Takpapp
Balkong	Kompositplatta, metallräcke
Fönster	3-glas med aluminiumbeklädd utsida
Entreport	Aluminium och glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med tittöga och ringklocka
Uppvärmnings-system	Vattenburen fjärrvärme via radiatorer
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX)
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna på vind alternativt inom lägenhet, se Bofakta.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

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 alt kombimaskin.
WC	Plastmatta	Målat	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Klk/Frd	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 Proinova
I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	11 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	223 700 000 kr

SUMMA **234 700 000 kr**

Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	3 300 000 kr
Mervärdesskatt avseende installation av solcellsanläggning****	50 000 kr

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD **238 050 000 kr**

*) 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 garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (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.

****) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. 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	86 400 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	1 172 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering**
Lån 1	19 216 000 kr	Pantbrev	3,79	1	1,0% rak
Lån 2	19 217 000 kr	Pantbrev	3,3	3	1,0% rak
Lån 3	19 217 000 kr	Pantbrev	3,27	5	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2024-08-29

** Amortering år 1-3 är 0,5% rak

Summa lån **57 650 000 kr**

Insatser **177 050 000 kr**

Summa **234 700 000 kr**

Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage, solcellsanläggning, laddstolpar och mätutrustning för elförbrukning bostäder och lokaler enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Glasbjörken och Riksbyggen (§6).

3 350 000 kr

SUMMA FINANSIERING **238 050 000 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 september månad 2024.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	4 185 000 kr
----------------------	--------------

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder	
Bedömd uppmätt förbrukning ¹ per lgh av kall- och varmvatten, hushållsel.	535 000 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

Intäkter bilplatser (1 st parkeringsplatser á 300 kr/månad, 21 st carportplatser á 600 kr/månad och 44 st garageplatser á 700 kr/månad (exkl moms)	524 400 kr
--	------------

SUMMA INTÄKTER	5 244 400 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 993 300 kr
Amorteringar	288 300 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,20% -enhetshöjning av låneräntan.)	115 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall 2 047 000 kr

Ekonomisk förvaltning	114 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	152 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	144 000 kr
Utemiljö inkl snöröjning	180 000 kr
Styrelsearvode	63 000 kr
Revisionsarvode	8 000 kr
Försäkringar	64 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	413 000 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	306 000 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹	253 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud)	148 000 kr
Renhållning/sophämtning	100 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	41 000 kr
Löpande underhåll	55 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	6 000 kr

**) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	11 700 kr
---	-----------

SUMMA KOSTNADER	4 455 300 kr
------------------------	---------------------

Avsättning till underhållsfond.	93 000 kr
---------------------------------	-----------

SUMMA KASSAFLÖDE	696 100 kr
-------------------------	-------------------

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		5 244 400 kr
----------------	--	--------------

Summa kostnader	-	4 455 300 kr
-----------------	---	--------------

Återföring amorteringar		288 300 kr
-------------------------	--	------------

Avskrivningar	-	5 163 742 kr
---------------	---	--------------

SUMMA RESULTAT	-	4 086 342 kr
-----------------------	----------	---------------------

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
44*				21*	1*

* varav 66 st med motorvärmare/laddstolpe

Hyra för garageplats är 875 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 875 kr/månad inkl moms. Kostnad för förbrukning tillkommer.

Lägenhetsförteckning

Glasbjörken, RBA (132192)

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
0202	1002	0	5	9	28,0 m²	1	RK	B	Ing U			950 000	35 176	2 931	270	0,008405	0,005366
0301	1001	0	5	15	44,0 m²	2	RK	B				1 600 000	44 528	3 711	420	0,010640	0,009037
0111	1101	1	4	4	51,0 m²	2	RK	B	Ing B			1 950 000	52 036	4 336	490	0,012434	0,011014
0121	1201	2	4	4	51,0 m²	2	RK	B	Ing B			2 000 000	52 036	4 336	490	0,012434	0,011296
0131	1301	3	4	4	51,0 m²	2	RK	B	Ing B			2 050 000	52 036	4 336	490	0,012434	0,011579
0141	1401	4	5	4	51,0 m²	2	RK	B	Ing B			2 150 000	52 036	4 336	490	0,012434	0,012143
0203	1003	0	5	10	52,0 m²	2	RK	B	Ing U			1 850 000	49 673	4 139	500	0,011869	0,010449
0212	1102	1	5	13	52,0 m²	2	RK	B	Ing B			1 950 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011014
0213	1103	1	5	13	52,0 m²	2	RK	B	Ing B			1 950 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011014
0222	1202	2	5	13	52,0 m²	2	RK	B	Ing B			2 000 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011296
0223	1203	2	5	13	52,0 m²	2	RK	B	Ing B			2 000 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011296
0232	1302	3	5	13	52,0 m²	2	RK	B	Ing B			2 050 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011579
0233	1303	3	5	13	52,0 m²	2	RK	B	Ing B			2 050 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011579
0242	1402	4	5	13	52,0 m²	2	RK	B	Ing B			2 100 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011861
0243	1403	4	5	13	52,0 m²	2	RK	B	Ing B			2 100 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,011861
0252	1502	5	5	13	52,0 m²	2	RK	B	Ing B			2 250 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,012708
0253	1503	5	5	13	52,0 m²	2	RK	B	Ing B			2 250 000	50 612	4 218	500	0,012094	0,012708
0302	1002	0	5	16	53,0 m²	2	RK	B	Ing U			1 950 000	51 194	4 266	500	0,012233	0,011014
0114	1104	1	4	7	59,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 250 000	58 249	4 854	565	0,013919	0,012708
0124	1204	2	4	7	59,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 300 000	58 249	4 854	565	0,013919	0,012991
0134	1304	3	4	7	59,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 350 000	58 249	4 854	565	0,013919	0,013273
0144	1404	4	5	7	59,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 500 000	58 249	4 854	565	0,013919	0,014120
0311	1101	1	5	18	59,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 100 000	55 790	4 649	565	0,013331	0,011861
0321	1201	2	5	18	59,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 150 000	55 790	4 649	565	0,013331	0,012143
0331	1301	3	5	18	59,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 200 000	55 790	4 649	565	0,013331	0,012426
0341	1401	4	5	18	59,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 250 000	55 790	4 649	565	0,013331	0,012708
0351	1501	5	5	18	59,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 400 000	55 790	4 649	565	0,013331	0,013555
0103	1003	0	4	3	60,0 m²	3	RK	B	Ing U			2 200 000	56 890	4 741	600	0,013594	0,012426
0101	1001	0	4	1	66,0 m²	3	RK	B	Ing U			2 500 000	59 997	5 000	630	0,014336	0,014120
0313	1103	1	5	20	71,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 600 000	64 462	5 372	680	0,015403	0,014685
0323	1203	2	5	20	71,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 650 000	64 462	5 372	680	0,015403	0,014967
0333	1303	3	5	20	71,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 700 000	64 462	5 372	680	0,015403	0,015250

Lägenhetsförteckning

Glasbjörken, RBA (132192)

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
0343	1403	4	5	20	71,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 750 000	64 462	5 372	680	0,015403	0,015532
0353	1503	5	5	20	71,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 900 000	64 462	5 372	680	0,015403	0,016380
0303	1003	0	5	17	75,0 m²	3	RK	B	Ing U			2 550 000	64 657	5 388	720	0,015450	0,014403
0314	1104	1	5	21	75,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 650 000	66 534	5 544	720	0,015898	0,014967
0324	1204	2	5	21	75,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 750 000	66 534	5 544	720	0,015898	0,015532
0334	1304	3	5	21	75,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 800 000	66 534	5 544	720	0,015898	0,015815
0344	1404	4	5	21	75,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 850 000	66 534	5 544	720	0,015898	0,016097
0354	1504	5	5	21	75,0 m²	3	RK	B	Ing B			3 000 000	66 534	5 544	720	0,015898	0,016944
0112	1102	1	4	5	79,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 900 000	68 604	5 717	760	0,016393	0,016380
0122	1202	2	4	5	79,0 m²	3	RK	B	Ing B			2 950 000	68 604	5 717	760	0,016393	0,016662
0132	1302	3	4	5	79,0 m²	3	RK	B	Ing B			3 000 000	68 604	5 717	760	0,016393	0,016944
0142	1402	4	5	5	79,0 m²	3	RK	B	Ing B			3 150 000	68 604	5 717	760	0,016393	0,017792
0312	1102	1	5	19	79,0 m²	3	RK	B	B			2 850 000	68 604	5 717	760	0,016393	0,016097
0322	1202	2	5	19	79,0 m²	3	RK	B	B			2 900 000	68 604	5 717	760	0,016393	0,016380
0332	1302	3	5	19	79,0 m²	3	RK	B	B			2 950 000	68 604	5 717	760	0,016393	0,016662
0342	1402	4	5	19	79,0 m²	3	RK	B	B			3 000 000	68 604	5 717	760	0,016393	0,016944
0352	1502	5	5	19	79,0 m²	3	RK	B	B			3 150 000	68 604	5 717	760	0,016393	0,017792
0201	1001	0	5	8	83,0 m²	3	RK	B	Ing U			3 000 000	68 798	5 733	795	0,016439	0,016944
0102	1002	0	4	2	88,0 m²	4	RK	B	Ing U			3 400 000	73 458	6 122	840	0,017553	0,019204
0113	1103	1	4	6	88,0 m²	4	RK	B	Ing B			3 450 000	75 335	6 278	840	0,018001	0,019486
0123	1203	2	4	6	88,0 m²	4	RK	B	Ing B			3 500 000	75 335	6 278	840	0,018001	0,019768
0133	1303	3	4	6	88,0 m²	4	RK	B	Ing B			3 550 000	75 335	6 278	840	0,018001	0,020051
0143	1403	4	5	6	88,0 m²	4	RK	B	Ing B			3 700 000	75 335	6 278	840	0,018001	0,020898
0204	1004	0	5	11	94,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing U			3 250 000	78 118	6 510	900	0,018666	0,018356
0214	1104	1	5	14	94,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B			3 350 000	78 442	6 537	900	0,018744	0,018921
0224	1204	2	5	14	94,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B			3 400 000	78 442	6 537	900	0,018744	0,019204
0234	1304	3	5	14	94,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B			3 450 000	78 442	6 537	900	0,018744	0,019486
0244	1404	4	5	14	94,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B			3 500 000	78 442	6 537	900	0,018744	0,019768
0254	1504	5	5	14	94,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B			3 700 000	78 442	6 537	900	0,018744	0,020898
0211	1101	1	5	12	98,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B			3 550 000	82 067	6 839	940	0,019610	0,020051
0221	1201	2	5	12	98,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B			3 600 000	82 067	6 839	940	0,019610	0,020333
0231	1301	3	5	12	98,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B			3 650 000	82 067	6 839	940	0,019610	0,020616

Lägenhetsförteckning
Glasbjörken, RBA (132192)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr M	Lgh.Type	Area ▲	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0241	1401	4	5	12	98,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B			3 700 000	82 067	6 839	940	0,019610	0,020898
0251	1501	5	5	12	98,0 m²	4	RK	B, Wc	Ing B			3 850 000	82 067	6 839	940	0,019610	0,021745
66 st					4651,0							177 050 000	4 185 000	348 751	44 620	1,000001	1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 4 651 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 *	38 067
Föreningens lån *	12 395
Anskaffningsvärde *	50 462
Belåningsgrad	24,2%
Snittränta föreningens lån	3,5%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,2%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	900
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	115
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	440
Kassaflöde ***	150
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	82
Avskrivning ***	1 110

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	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	4 185 000	4 268 700	4 354 100	4 441 200	4 530 000	4 620 600	5 001 500	6 096 800	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	535 000	545 700	556 600	567 700	579 100	590 700	652 200	779 400	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	524 400	524 400	524 400	524 400	524 400	524 400	524 400	524 400	
Summa intäkter	5 244 400	5 338 800	5 435 100	5 533 300	5 633 500	5 735 700	6 178 100	7 400 600	
Kostnader									
Räntekostnader	1 993 300	1 973 400	1 953 500	1 923 700	1 903 700	1 883 800	1 804 200	1 605 100	
Amorteringar	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	
Räntekostnadsutrymme ¹	115 000	114 400	113 800	113 300	112 100	111 000	106 400	94 800	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 047 000	2 087 900	2 129 700	2 172 300	2 215 700	2 260 100	2 446 400	2 982 100	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	11 700	12 000	12 200	12 400	12 700	12 900	14 000	173 800	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	4 455 300	4 476 000	4 497 500	4 798 200	4 820 700	4 844 300	4 947 500	5 432 300	
Avsättning till underhållsfond underhållsplan	93 000	94 860	96 757	98 692	100 666	102 680	111 144	135 483	Enligt finans- och underhållsplan
					-		39 438	3 449 729	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	696 100	767 940	840 843	636 408	712 134	788 720	1 080 018	- 1 616 912	
Ack kassaflöde	696 100	1 464 040	2 304 883	2 941 290	3 653 424	4 442 145	8 346 500	19 772 100	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter	5 244 400	5 338 800	5 435 100	5 533 300	5 633 500	5 735 700	6 178 100	7 400 600	
Summa kostnader	- 4 455 300	- 4 476 000	- 4 497 500	- 4 798 200	- 4 820 700	- 4 844 300	- 4 947 500	- 5 432 300	
Återföring amortering	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	288 300	
Avskrivning ²	- 5 163 742	- 5 163 742	- 5 163 742	- 5 163 742	- 5 163 742	- 5 163 742	- 5 163 742	- 4 418 075	
Årets resultat	- 4 086 342	- 4 012 642	- 3 937 842	- 3 852 142	- 3 774 442	- 3 695 842	- 3 356 642	- 1 873 275	

Amortering + avsättning till underhållsfond **381 252** **383 112** **385 009** **675 196** **677 170** **679 184** **687 648** **711 987**

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: **3,79%**
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: **3,30%**
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: **3,27%**

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

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,20% -enhetshöjning av låneräntan.

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

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:		%	%	%	%	%	%	%
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	900	918 2,00	936 2,00	955 2,00	974 2,00	993 2,00	1 078 8,52	1 311 21,59
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	900	963 7,00	984 2,17	1 043 6,03	1 061 1,76	1 119 5,44	1 199 7,12	1 419 18,38
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	900	1 005 11,65	1 026 2,10	1 125 9,64	1 142 1,56	1 238 8,40	1 313 6,04	1 521 15,84
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	900	928 3,18	951 2,42	970 2,01	993 2,41	1 018 2,43	1 119 9,99	1 407 25,74
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	900	971 7,93	996 2,58	1 058 6,22	1 081 2,13	1 143 5,77	1 240 8,46	1 536 23,88
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	900	1 013 12,58	1 038 2,49	1 140 9,77	1 161 1,91	1 262 8,66	1 354 7,27	1 630 20,41

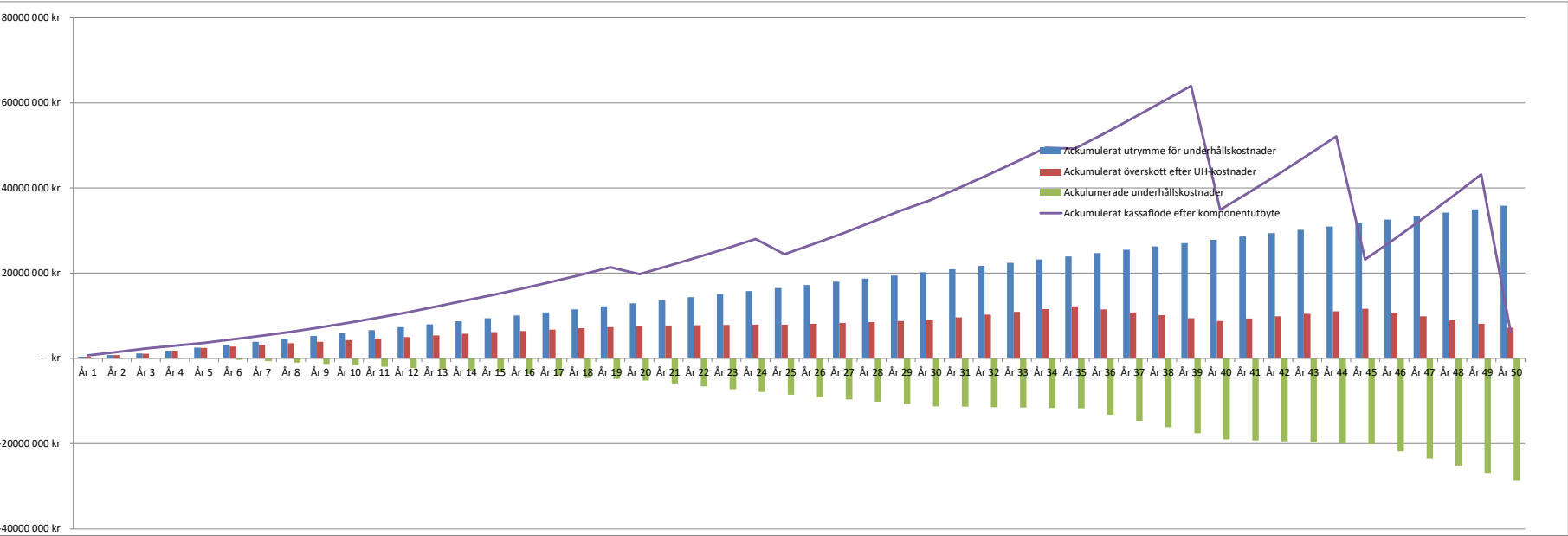
I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

Konvertering lån sker enligt antaganden i kapitel D Preliminär finansieringsplan.

J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 50 år
Brf Glasbjörken i Kiruna

Datum	2024-05-29	Kostnad enligt uh-plan planerat underhåll kostnadsläge										2024											
Boa:	4 651	År 1-5		År 6-10		År 11-15		År 16-20		År 21-25		År 26-30		År 31-35		År 36-40		År 41-45		År 46-50		Summa	
Avsättning UH-fond kr/m²:	20	61 000		1 425 000		1 326 000		1 485 000		2 239 000		1 639 000		272 000		3 650 000		486 000		3 479 000		16 062 000	
Lån:	57 650 000	Kostnad enligt uh-plan komponentbyte kostnadsläge										2024											
Amortering/m²	62	År 1-5		År 6-10		År 11-15		År 16-20		År 21-25		År 26-30		År 31-35		År 36-40		År 41-45		År 46-50			
Summa Amortering+Uh/m²	82	0		33 000		139 000		2 368 000		3 676 000		263 000		1 831 000		15 326 000		14 058 000		16 042 000		53 736 000	
Finansiering kommande underhåll																							
Utrymme i lånestocken (amorterat)	288 252	288 252	288 252	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	
Avsättning till UH-fond	93 000	94 860	96 757	98 692	100 666	102 680	104 733	106 828	108 964	111 144	113 366	115 634	117 946	120 305	122 712								
Årligt utrymme för underhållskostnader	381 252 kr	383 112 kr	385 009 kr	675 196 kr	677 170 kr	679 184 kr	681 237 kr	683 332 kr	685 468 kr	687 648 kr	689 870 kr	692 138 kr	694 450 kr	696 809 kr	699 216 kr								
Ackumulerat utrymme för underhållskostnader	381 252 kr	764 364 kr	1 149 373 kr	1 824 570 kr	2 501 740 kr	3 180 923 kr	3 862 160 kr	4 545 492 kr	5 230 960 kr	5 918 608 kr	6 608 479 kr	7 300 616 kr	7 995 067 kr	8 691 876 kr	9 391 092 kr								
Underhållskostnader																							
Årliga underhållskostnader	- 12 200 kr	- 12 200 kr	- 12 200 kr	- 12 200 kr	- 12 200 kr	- 314 663 kr	- 314 663 kr	- 314 663 kr	- 314 663 kr	- 314 663 kr	- 323 277 kr	- 323 277 kr	- 323 277 kr	- 323 277 kr	- 323 277 kr								
Årligt överskott/underskott	369 052 kr	370 912 kr	372 809 kr	662 996 kr	664 970 kr	364 520 kr	366 574 kr	368 669 kr	370 805 kr	372 985 kr	366 593 kr	368 860 kr	371 173 kr	373 532 kr	375 938 kr								
Ackumulerade underhållskostnader	-12 200	-24 400	-36 600	-48 800	-61 000	-375 663	-690 326	-1 004 989	-1 319 652	-1 634 315	-1 957 592	-2 280 870	-2 604 147	-2 927 424	-3 250 702								
Ackumulerat överskott efter UH-kostnader	369 052 kr	739 964 kr	1 112 773 kr	1 775 770 kr	2 440 740 kr	2 805 260 kr	3 171 834 kr	3 540 503 kr	3 911 308 kr	4 284 293 kr	4 650 886 kr	5 019 747 kr	5 390 920 kr	5 764 452 kr	6 140 390 kr								
Finansiering av kommande komponentutbyte																							
Komponentutbyte (bedömt)						- kr						39 438 kr										183 408 kr	
Ackumulerat kassaflöde	696 097 kr	1 464 044 kr	2 304 868 kr	2 941 321 kr	3 653 342 kr	4 442 026 kr	5 308 483 kr	6 253 849 kr	7 279 278 kr	8 385 950 kr	9 535 634 kr	10 808 436 kr	12 166 165 kr	13 610 090 kr	15 141 534 kr								
Ackumulerat kassaflöde efter komponentutbyte	696 097 kr	1 464 044 kr	2 304 868 kr	2 941 321 kr	3 653 342 kr	4 442 026 kr	5 308 483 kr	6 253 849 kr	7 279 278 kr	8 346 512 kr	9 535 634 kr	10 808 436 kr	12 166 165 kr	13 610 090 kr	14 958 127 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	Ar 31	Ar 32	Ar 33	Ar 34
576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504
125 166	127 669	130 222	132 827	135 483	138 193	140 957	143 776	146 652	149 585	152 576	155 628	158 740	161 915	165 154	168 457	171 826	175 262	178 768
701 670 kr	704 173 kr	706 726 kr	709 331 kr	711 987 kr	714 697 kr	717 461 kr	720 280 kr	723 156 kr	726 089 kr	729 080 kr	732 132 kr	735 244 kr	738 419 kr	741 658 kr	744 961 kr	748 330 kr	751 766 kr	755 272 kr
10 092 762 kr	10 796 935 kr	11 503 661 kr	12 212 992 kr	12 924 979 kr	13 639 676 kr	14 357 137 kr	15 077 418 kr	15 800 573 kr	16 526 662 kr	17 255 742 kr	17 987 874 kr	18 723 119 kr	19 461 538 kr	20 203 195 kr	20 948 156 kr	21 696 486 kr	22 448 252 kr	23 203 524 kr
- 399 723 kr -	399 723 kr -	399 723 kr -	399 723 kr -	399 723 kr -	665 407 kr -	665 407 kr -	665 407 kr -	665 407 kr -	665 407 kr -	537 791 kr -	537 791 kr -	537 791 kr -	537 791 kr -	537 791 kr -	98 538 kr -	98 538 kr -	98 538 kr -	98 538 kr
301 947 kr	304 450 kr	307 004 kr	309 608 kr	312 265 kr	49 290 kr	52 054 kr	54 873 kr	57 748 kr	60 681 kr	191 290 kr	194 341 kr	197 454 kr	200 629 kr	203 867 kr	646 423 kr	649 792 kr	653 228 kr	656 733 kr
-3 650 425	-4 050 148	-4 449 870	-4 849 593	-5 249 316	-5 914 723	-6 580 131	-7 245 538	-7 910 945	-8 576 352	-9 114 143	-9 651 934	-10 189 724	-10 727 515	-11 265 306	-11 363 844	-11 462 382	-11 560 920	-11 659 458
6 442 337 kr	6 746 787 kr	7 053 791 kr	7 363 399 kr	7 675 663 kr	7 724 953 kr	7 777 007 kr	7 831 880 kr	7 889 628 kr	7 950 309 kr	8 141 599 kr	8 335 940 kr	8 533 394 kr	8 734 023 kr	8 937 890 kr	9 584 312 kr	10 234 104 kr	10 887 332 kr	11 544 066 kr
				3 449 729 kr					5 912 615 kr					467 047 kr				
16 433 598 kr	17 996 367 kr	19 647 758 kr	21 389 119 kr	23 221 832 kr	21 697 573 kr	23 717 234 kr	25 832 548 kr	28 045 005 kr	30 356 129 kr	26 854 858 kr	29 368 004 kr	31 984 566 kr	34 706 190 kr	37 534 558 kr	40 004 337 kr	43 051 369 kr	46 210 388 kr	49 483 214 kr
16 433 598 kr	17 996 367 kr	19 647 758 kr	21 389 119 kr	19 772 103 kr	21 697 573 kr	23 717 234 kr	25 832 548 kr	28 045 005 kr	24 443 514 kr	26 854 858 kr	29 368 004 kr	31 984 566 kr	34 706 190 kr	37 067 511 kr	40 004 337 kr	43 051 369 kr	46 210 388 kr	49 483 214 kr

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
576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504	576 504
182 343	185 990	189 710	193 504	197 374	201 321	205 348	209 455	213 644	217 917	222 275	226 720	231 255	235 880	240 598	245 409
758 847 kr	762 494 kr	766 214 kr	770 008 kr	773 878 kr	777 825 kr	781 852 kr	785 959 kr	790 148 kr	794 421 kr	798 779 kr	803 224 kr	807 759 kr	812 384 kr	817 102 kr	821 913 kr
23 962 370 kr	24 724 864 kr	25 491 078 kr	26 261 085 kr	27 034 963 kr	27 812 788 kr	28 594 640 kr	29 380 599 kr	30 170 747 kr	30 965 167 kr	31 763 946 kr	32 567 170 kr	33 374 929 kr	34 187 313 kr	35 004 415 kr	35 826 328 kr
- 98 538 kr	- 1 459 919 kr	- 1 459 919 kr	- 1 459 919 kr	- 1 459 919 kr	- 1 459 919 kr	- 214 621 kr	- 214 621 kr	- 214 621 kr	- 214 621 kr	- 214 621 kr	- 1 696 259 kr	- 1 696 259 kr	- 1 696 259 kr	- 1 696 259 kr	- 1 696 259 kr
660 309 kr	697 426 kr	693 706 kr	689 912 kr	686 042 kr	682 094 kr	567 230 kr	571 337 kr	575 526 kr	579 799 kr	584 157 kr	893 035 kr	888 500 kr	883 875 kr	879 157 kr	874 345 kr
-11 757 996	-13 217 915	-14 677 835	-16 137 754	-17 597 674	-19 057 593	-19 272 214	-19 486 836	-19 701 457	-19 916 079	-20 130 700	-21 826 959	-23 523 218	-25 219 477	-26 915 736	-28 611 995
12 204 374 kr	11 506 949 kr	10 813 243 kr	10 123 331 kr	9 437 290 kr	8 755 196 kr	9 322 426 kr	9 893 763 kr	10 469 289 kr	11 049 088 kr	11 633 246 kr	10 740 211 kr	9 851 711 kr	8 967 836 kr	8 088 679 kr	7 214 333 kr
3 589 998 kr					33 176 878 kr					33 599 367 kr					42 331 819 kr
52 871 702 kr	52 787 748 kr	56 413 275 kr	60 160 254 kr	64 030 694 kr	68 026 640 kr	38 973 305 kr	43 226 575 kr	47 611 747 kr	52 131 035 kr	56 786 702 kr	27 981 687 kr	32 917 076 kr	37 995 901 kr	43 220 610 kr	48 593 700 kr
49 281 704 kr	52 787 748 kr	56 413 275 kr	60 160 254 kr	64 030 694 kr	34 849 762 kr	38 973 305 kr	43 226 575 kr	47 611 747 kr	52 131 035 kr	23 187 335 kr	27 981 687 kr	32 917 076 kr	37 995 901 kr	43 220 610 kr	6 261 882 kr

Fondavsättning 50 år

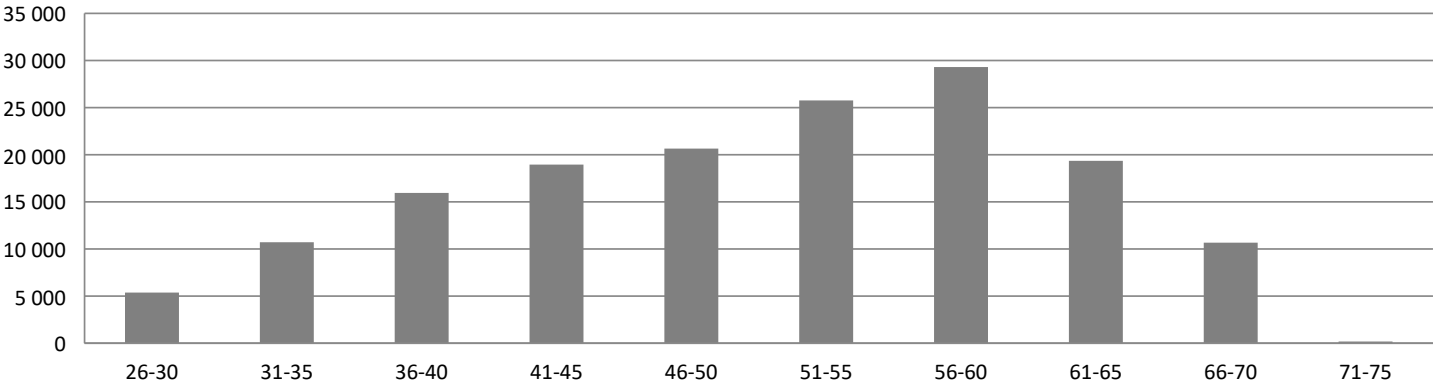
232997 UH-plan SNÖ

Brf Glasbjörken Kiruna Linbanan 1 - Inklusive underliggande objekt

Startår:	2026	Kostnadsfaktor:	1,35
Prioritet:		Inkl. moms och administrativa kostnader	
HLU/VLU:		Metod för fondering:	Ange slutvärde
P/I/K/IU:	KOMP	Area för nyckeltalsberäkn:	4 719,0 m²
Objektnivå:			

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	33	139	2 368	3 676	263	1 831	15 326	14 058	16 042	53 735 570	1 074 711
Rekommenderad avsättning	5 374	5 374	5 374	5 374	5 374	5 374	5 374	5 374	5 374	5 374		
Rekommenderad fondbehållning	5 374	10 714	15 948	18 954	20 652	25 762	29 305	19 353	10 669	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:	0 tkr	Evig kostnad per år:	1 257 tkr/år
Rek. avs. per år:	1 075 tkr	Evig kostnad per år/area:	266 kr/år/m²
Rek. avs. per år/area:	228 kr/år/m²		
Slutvärde:	0 tkr		

Fondavsättning 50 år

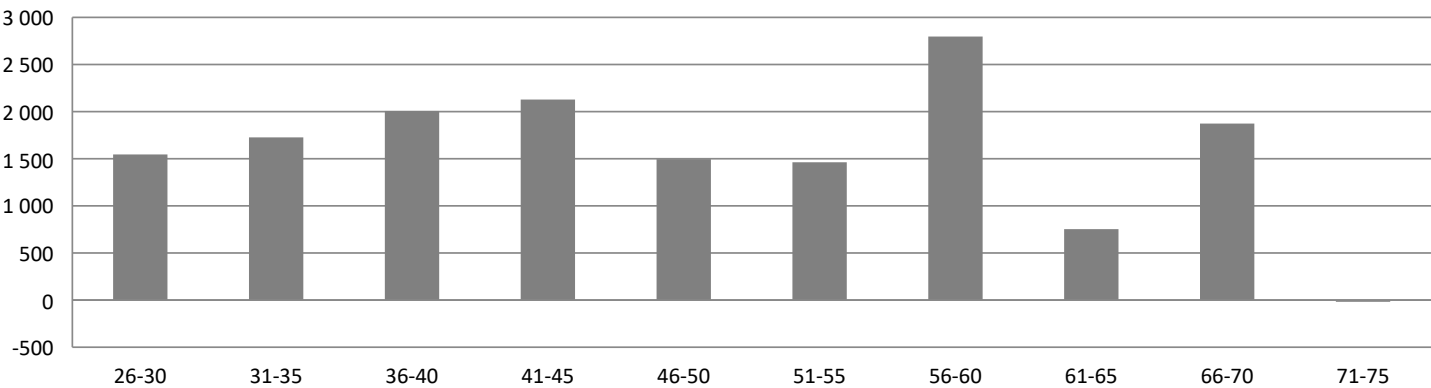
232997 UH-plan SNÖ

Brf Glasbjörken Kiruna Linbanan 1 - Inklusive underliggande objekt

Startår:	2026	Kostnadsfaktor:	1,35
Prioritet:		Inkl. moms och administrativa kostnader	
HLU/VLU:		Metod för fondering:	Ange slutvärde
P/I/K/IU:	PU	Area för nyckeltalsberäkn:	4 719,0 m²
Objektnivå:			

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	61	1 425	1 326	1 485	2 239	1 639	272	3 650	486	3 479	16 060 598	321 212
Rekommenderad avsättning	1 606	1 606	1 606	1 606	1 606	1 606	1 606	1 606	1 606	1 606		
Rekommenderad fondbehållning	1 545	1 727	2 007	2 128	1 495	1 463	2 797	753	1 873	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:	0 tkr	Evig kostnad per år:	335 tkr/år
Rek. avs. per år:	321 tkr	Evig kostnad per år/area:	71 kr/år/m²
Rek. avs. per år/area:	68 kr/år/m²		
Slutvärde:	0 tkr		

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020.
Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatserna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Kiruna Chipet 3 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Tekniska verken Kiruna kraft AB
 - * 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
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
4. Finansiering av planerat underhåll och komponentutbyte, Kapitel J.

Till kostnadskalkyl tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för underhåll på 50 års sikt.

I kostnadskalkylen 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 kostnadskalkylen 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%.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Kiruna 2024-09-25

Riksbyggen Bostadsrättsförening Glasbjörken i Kiruna

.....
Joakim Lindholm

.....
Henrik Ibsen

.....
Lena Aronson

.....
Lars Lundgren

.....
Göran Rönnbäck