

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortrongränd

Organisationsnummer 769641-4809

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 2022-08-31, stadgar registrerades 2024-02-06, 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 oktober månad 2025.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i februari månad 2026.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 77 %.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Skellefteå Lejongapet 6
Adress:	Humlegatan 2 A-H, 2 J-N, 2 P-V 931 43 Skellefteå
Areal:	3 918 m²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Skellefteå kommun 2024-04-10.
Antal Byggnader:	2
Byggnadsår:	2 026
Byggnadstyp:	Radhus
Antal lgh:	20
Antal lokaler:	0
BOA (m²):	1 970
LOA (m²):	0

Byggnadernas utformning

2 st radhuslängor med sammanlagt 20 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
Gång- och cykelväg	Last	Officialservitut	2482K-P2022/16

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Skellefteå Kraft.

Anslutningspunkter till VA och el är belägna i utvändiga markbrunnar.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Byggnaderna är anslutna till Tele2 fibernät för TV/data.

Gemensamma utrymmen

1 st lekplats och samvaroyta.

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Isolerad betongplatta på mark
Stomme	Trä
Yttervägg	Träpanel
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glas träfönster med aluminiumbeklädd ytterbåge.
Entrédörr	Trädörr, fabriksmålad
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, egen växlare i respektive lägenhet. Golvvärme på pl 1, vattenburna radiatorer på pl 2.
Ventilation	FTX-aggregat i respektive lägenhet.

Lägenhetsförråd 1 st per lägenhet belägna i anslutning till carport.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

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

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

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam via Gallagher.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

2025102004123

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet. 3 964 000 kr

Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm. 81 536 000 kr

SUMMA SLUTLIG KOSTNAD 85 500 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 45 040 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	6 786 000 kr	Pantbrev	2,73	1	1,0% rak
Lån 2	6 787 000 kr	Pantbrev	2,64	2	1,0% rak
Lån 3	6 787 000 kr	Pantbrev	2,79	3	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2025-09-02.

Summa lån 20 360 000 kr

Insatser 65 140 000 kr

SUMMA FINANSIERING 85 500 000 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 augusti månad 2025.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	1 570 100 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 kallvatten och hushållsel samt kostnad för TV/Data .	226 900 kr

Bostadsrättshavarna tecknar egna abonnemang för fjärrvärme och sophämtning direkt med leverantör (bedömd kostnad för detta ca 1 600 kr/månad och lägenhet).

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.

SUMMA INTÄKTER	1 797 000 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	551 700 kr
Amorteringar	203 600 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	61 000 kr

2025102004125

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *

741 900 kr

Ekonomisk förvaltning	87 500 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	120 398 kr
Utemiljö inkl snöröjning	114 473 kr
Styrelsearvode	55 300 kr
Revisionsarvode	15 000 kr
Försäkringar	56 027 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	140 343 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹	85 778 kr
TV/Data (Grundutbud) ¹	42 000 kr
Löpande underhåll	10 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	2 000 kr

**) Ovanstående driftkostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftkostnaderna 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

1 558 200 kr

Avsättning till underhållsfond.

24 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE

214 800 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		1 797 000 kr
Summa kostnader	-	1 558 200 kr
Återföring amorteringar		203 600 kr
Avskrivningar	-	1 882 123 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 439 723 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
				20 *	

*) Till varje lägenhet hör 1 st carportplats.

G. Nyckeltal

BOA: 1 970 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 *	33 066
Föreningens lån *	10 335
Anskaffningsvärde *	43 401
Belåningsgrad	23,8%
Snittränta föreningens lån	2,7%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	797
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) ***	377
Kassaflöde ***	109
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	116
Avskrivning ***	955

Lägenhetsförteckning
Hjortrongränd, RBA (130206)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data			
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Pris	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn. /mån	Andelstal	Andelstal Insats
0001	1001	1	1	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 595 000	3 595 000	78 579	6 548	950	0,050047	0,055189
0002	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 450 000	3 450 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,052963
0003	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 450 000	3 450 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,052963
0004	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 395 000	3 395 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,052118
0005	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 395 000	3 395 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,052118
0006	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 395 000	3 395 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,052118
0007	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 395 000	3 395 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,052118
0008	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 395 000	3 395 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,052118
0009	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 395 000	3 395 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,052118
0010	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 395 000	3 395 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,052118
0011	1001	1	1	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 495 000	3 495 000	78 579	6 548	950	0,050047	0,053654
0012	1001	1	1	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 195 000	3 195 000	78 579	6 548	950	0,050047	0,049048
0013	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	2 950 000	2 950 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,045287
0014	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	2 950 000	2 950 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,045287
0015	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	2 950 000	2 950 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,045287
0016	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	2 995 000	2 995 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,045978
0017	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	2 995 000	2 995 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,045978
0018	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 050 000	3 050 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,046822
0019	1001	1	2	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 050 000	3 050 000	78 486	6 540	950	0,049988	0,046822
0020	1001	1	1	98,5 m²	5	RK	WcD, WcD	U	F	C	3 250 000	3 250 000	78 579	6 548	950	0,050047	0,049892
20 st				1 970,0							65 140 000	65 140 000	1 570 092	130 832	19 000	1,000000	1,000000

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Intäkter									
Ärsvgifter bostäder	1 570 100	1 601 500	1 633 500	1 666 200	1 699 500	1 733 500	1 876 400	2 287 300	Ökning 2% per år Ökning 2% per år
Ärsvgifter förbrukning bostäder	226 900	231 400	236 000	240 800	245 600	250 500	271 100	330 500	
Summa intäkter	1 797 000	1 832 900	1 869 500	1 907 000	1 945 100	1 984 000	2 147 500	2 617 800	
Kostnader									
Räntekostnader	551 700	546 200	540 600	535 100	529 600	524 000	501 900	446 500	Ökning 2 % / år Ökning 2 % / år
Amorteringar	203 600	203 600	203 600	203 600	203 600	203 600	203 600	203 600	
Räntekostnadsutnyttymme ¹	61 000	60 400	59 800	59 200	58 600	57 900	55 500	49 400	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	741 900	756 700	771 800	787 300	803 000	819 100	886 600	1 080 800	
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	293 500	
Summa kostnader	1 558 200	1 566 900	1 575 800	1 585 200	1 594 800	1 604 600	1 647 600	2 073 800	
Avsättning till underhållsfond Komponentutnyttje enligt underhållsplan									
	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	28 682	34 963	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	214 800	241 520	268 730	296 331	324 322	352 902	471 218	509 037	Enligt finans- och underhållsplan
Ack kassaflöde	214 800	456 320	725 050	1 021 381	1 345 703	1 698 605	3 403 600	8 483 100	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter									
Summa kostnader	1 797 000	1 832 900	1 869 500	1 907 000	1 945 100	1 984 000	2 147 500	2 617 800	
Aterföring amortering	- 1 558 200	- 1 566 900	- 1 575 800	- 1 585 200	- 1 594 800	- 1 604 600	- 1 647 600	- 2 073 800	
Avskrivning ²	203 600	203 600	203 600	203 600	203 600	203 600	203 600	203 600	
Arets resultat	- 1 882 123	- 1 882 123	- 1 882 123	- 1 882 123	- 1 882 123	- 1 882 123	- 1 882 123	- 1 610 336	
Amortering + avsättning till underhållsfond	- 1 439 723	- 1 412 523	- 1 384 823	- 1 356 723	- 1 328 223	- 1 299 123	- 1 178 623	- 862 736	
Prognosförutsättningar	227 604	228 084	228 574	229 073	229 582	230 102	232 286	238 567	
Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara:									
Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara:									
Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara:									

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

¹⁾ Räntekostnadsutnyttymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.
²⁾ Avskrivningar sker enligt redovisningssystemet K3 dvs avskrivningsunderlaget är uppdelat på komponenter.

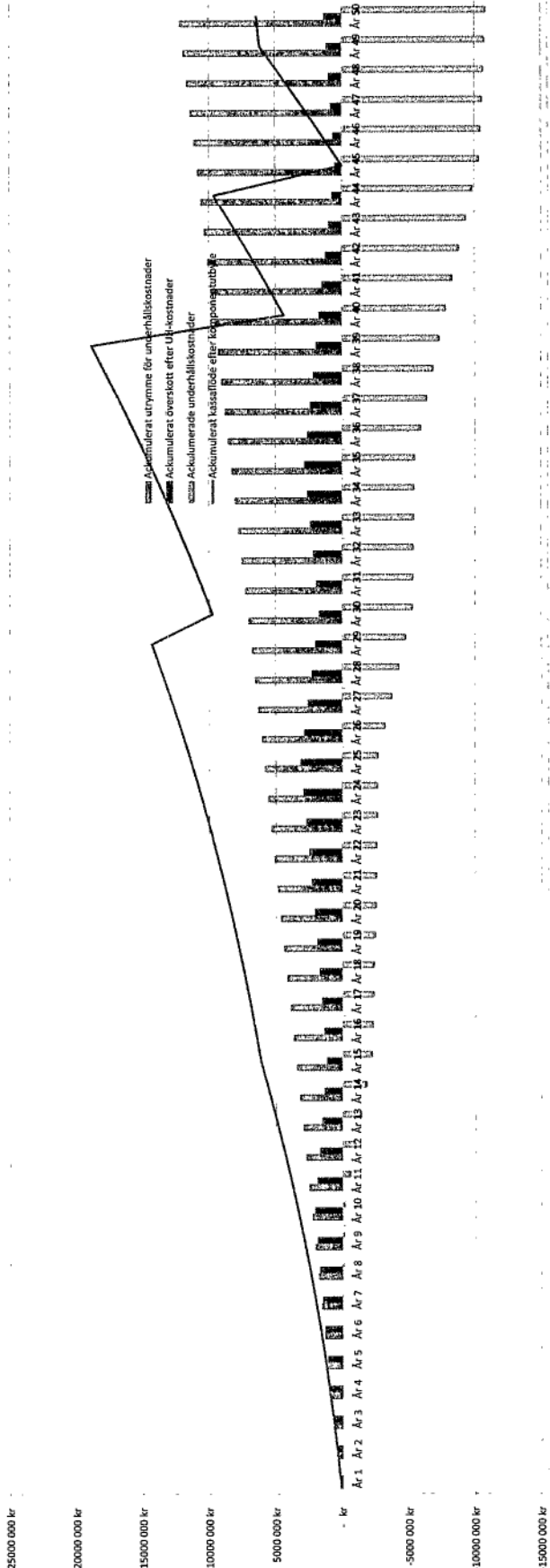
I. Känslighetsanalys

Ar	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 Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	797	813	829	846	863	880	952	1 161
	797	846	896	945	961	977	1 046	1 244
	797	880	963	1 045	1 060	1 075	1 139	1 327
<u>Inflationsnivå 3%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	797	819	839	859	879	900	989	1 252
	797	853	906	958	978	998	1 082	1 360
	797	887	973	1 058	1 076	1 095	1 176	1 414

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
Hjortrongränd

Datum	Kostnad enligt uh-plan planerat underhåll kostnadsårläge										2025										Summa															
	2025-08-25	Ar 1-5	Ar 6-10	Ar 11-15	Ar 16-20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50	Ar 1-5	Ar 6-10	Ar 11-15	Ar 16-20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50	Ar 1-5	Ar 6-10	Ar 11-15	Ar 16-20	Ar 21-25	Ar 26-30	Ar 31-35	Ar 36-40	Ar 41-45	Ar 46-50					
Boa:	1 970	10 000	188 000	1 703 000	216 000	98 000	1 594 000	98 000	1 169 000	1 144 000	202 000	10 000	188 000	1 703 000	216 000	98 000	1 594 000	98 000	1 169 000	1 144 000	202 000	10 000	188 000	1 703 000	216 000	98 000	1 594 000	98 000	1 169 000	1 144 000	202 000	6 422 000				
Lån:	12	20 380 000	24 000	24 970	25 469	26 498	27 028	27 588	28 120	28 682	29 244	20 380 000	24 000	24 970	25 469	26 498	27 028	27 588	28 120	28 682	29 244	20 380 000	24 000	24 970	25 469	26 498	27 028	27 588	28 120	28 682	29 244	203 604				
Amortering/m²	103	227 604 kr	228 084 kr	228 574 kr	229 073 kr	229 582 kr	230 102 kr	230 632 kr	231 172 kr	231 724 kr	232 286 kr	227 604 kr	228 084 kr	228 574 kr	229 073 kr	229 582 kr	230 102 kr	230 632 kr	231 172 kr	231 724 kr	232 286 kr	227 604 kr	228 084 kr	228 574 kr	229 073 kr	229 582 kr	230 102 kr	230 632 kr	231 172 kr	231 724 kr	232 286 kr	233 831 kr				
Summa Amortering+Uth/m²	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 469 102 kr					
Finansiering kommande underhåll																																				
Utrymme i länestocken (amorterat)																																				
Avsättning till UH-fond																																				
Arligt utrymme för underhållskostnader																																				
Accumulerat utrymme för underhållskostnader																																				
Underhållskostnader																																				
Arliga underhållskostnader																																				
Arligt överskott/underskott																																				
Accumulerade underhållskostnader																																				
Accumulerat överskott efter UH-kostnader																																				
Finansiering av kommande komponentutbyte																																				
Komponentutbyte (bedömt)																																				
Accumulerat kassaflöde																																				
Accumulerat kassaflöde efter komponentutbyte																																				



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
203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604	203 604
47 058	47 997	48 957	49 936	50 935	51 954	52 983	54 053	55 134	56 237	57 361	58 509	59 679	60 872	62 090	63 331
250 660 kr	251 601 kr	252 561 kr	253 540 kr	254 539 kr	255 558 kr	256 597 kr	257 657 kr	258 738 kr	259 841 kr	260 965 kr	262 113 kr	263 283 kr	264 476 kr	265 694 kr	266 935 kr
8 325 007 kr	8 577 609 kr	8 830 170 kr	9 083 711 kr	9 338 250 kr	9 593 808 kr	9 850 405 kr	10 108 061 kr	10 366 799 kr	10 626 640 kr	10 887 605 kr	11 149 718 kr	11 413 000 kr	11 677 476 kr	11 943 170 kr	12 210 106 kr
-	35 503 kr -	467 574 kr -	467 574 kr -	467 574 kr -	467 574 kr -	505 199 kr -	505 199 kr -	505 199 kr -	505 199 kr -	505 199 kr -	98 489 kr -	98 489 kr -	98 489 kr -	98 489 kr -	98 489 kr -
215 158 kr -	215 973 kr -	215 013 kr -	214 034 kr -	213 035 kr -	212 016 kr -	248 603 kr -	247 543 kr -	246 462 kr -	245 359 kr -	244 234 kr -	163 623 kr	164 793 kr	165 987 kr	167 204 kr	168 446 kr
-5 522 484	-5 990 059	-6 457 633	-6 925 207	-7 392 781	-7 860 355	-8 365 555	-8 870 754	-9 375 954	-9 881 153	-10 386 353	-10 484 842	-10 583 331	-10 681 821	-10 780 310	-10 878 799
2 803 523 kr	2 587 550 kr	2 372 537 kr	2 158 504 kr	1 945 469 kr	1 733 452 kr	1 484 850 kr	1 237 307 kr	990 845 kr	745 486 kr	501 252 kr	664 875 kr	829 669 kr	995 656 kr	1 162 860 kr	1 331 306 kr
-	-	-	-	-	15 696 564 kr	11 065 946 kr	8 260 101 kr	8 260 101 kr	9 641 281 kr	11 067 270 kr	1 472 897 kr	2 990 843 kr	4 555 966 kr	6 169 087 kr	7 831 044 kr
14 432 493 kr	15 481 265 kr	16 569 186 kr	17 696 942 kr	18 865 118 kr	20 074 491 kr	5 629 160 kr	6 922 976 kr	8 260 101 kr	9 641 281 kr	11 067 270 kr	1 472 897 kr	2 990 843 kr	4 555 966 kr	6 169 087 kr	7 831 044 kr
14 432 493 kr	15 481 265 kr	16 569 186 kr	17 696 942 kr	18 865 118 kr	4 377 926 kr	5 629 160 kr	6 922 976 kr	8 260 101 kr	9 641 281 kr	1 324 kr	1 472 897 kr	2 990 843 kr	4 555 966 kr	6 169 087 kr	6 414 002 kr

Fondavsättning 50 år

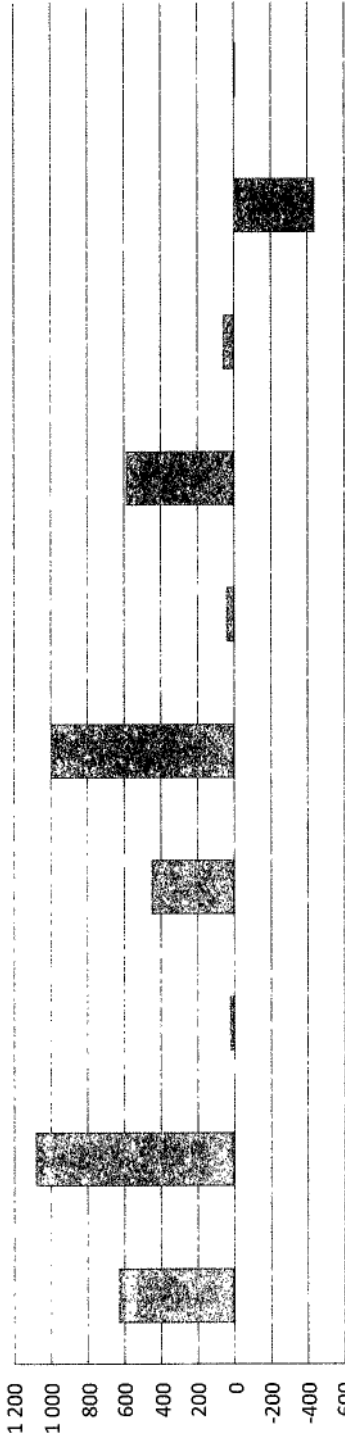
232997 UH-plan SNÖ

Brf Hjortrongränd Skellefteå - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026
Prioritet:
HLU/VLU:
P/I/K/IU: PU
Objektnivå:
Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 1 969,0 m²

	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	10	188	1 703	216	98	1 594	98	1 169	1 144	202	6 423 294	128 466
Rekommenderad avsättning	642	642	642	642	642	642	642	642	642	642		
Rekommenderad fondbehållning	632	1 087	26	452	996	45	589	62	-440	0		

Fondbehållning



Ingaende fondvärde: 0 tkr
Rek. avs. per år: 128 tkr
Rek. avs. per år/area: 65 kr/år/m²
Slutvärde: 0 tkr
Evig kostnad per år: 148 tkr/år
Evig kostnad per år/area: 75 kr/år/m²

Fondavsättning 50 år

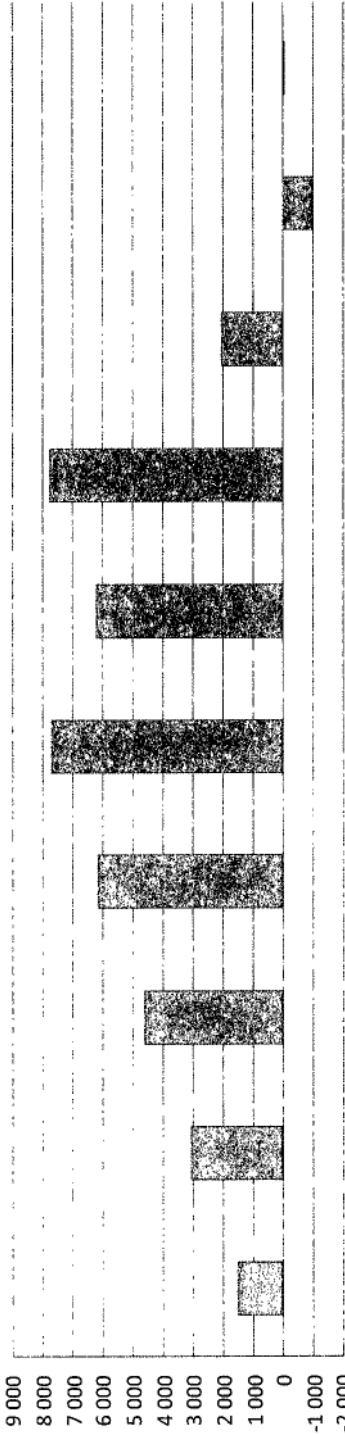
232997 UH-plan SNÖ

Brf Hjortrongränd Skellefteå - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026
Prioritet:
HLU/VLU: PII/KIU: KOMP
Objektnivå:
Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 1 969,0 m²

	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	0	0	0	0	3 032	0	7 251	4 630	537	15 449 553	308 991
Rekommenderad avsättning	1 545	1 545	1 545	1 545	1 545	1 545	1 545	1 545	1 545	1 545		
Rekommenderad fondbehållning	1 545	3 090	4 635	6 180	7 725	6 237	7 782	2 077	-1 008	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr
Rek. avs. per år: 309 tkr
Rek. avs. per år/area: 157 kr/år/m²
Slutvärde: 0 tkr
Evig kostnad per år: 484 tkr/år
Evig kostnad per år/area: 246 kr/år/m²

Besiktningssrapport

232997 UH-plan SNÖ

Brf Hjortrongränd Skellefteå - Inklusive underliggande objekt

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

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader

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

Brf Hjortrongränd Skellefteå

Övergripande underhåll

Övergripande underhåll

Mark:	M01 Vegetationsytor						
SD212121	Gräsyta, kompletteringssådd ca 10% av ytan	715,0	m2	2036	11	2025	18 340
SD239111	Planteringar, byte ca 25%	188,0	m2	2036	11	2025	31 725
Mark:	M02 Markbeläggningar						
SD321121	Omläggning/lagning stenmjöl, ca 20 % av ytan	66,0	m2	2036	11	2025	11 138
Mark:	M03 Utrustning i utemiljö						
SD471000	Utemöbler (Löpande underhåll/utbyte)	3 000,0	kr	2036	6	2025	4 050
SD489111	Lagning stödmur betong (Nivåskillnad huskroppar)	20,0	m2	2045	20	2025	13 905
Mark:	M04 Lekytor						
SD511121	Renovering lekplats liten	1,0	st	2035	10	2025	10 125
SD511122	Byte lekplats liten	1,0	st	2055	30	2025	47 250
Mark:	M05 Ledningar						
SC414111	Byte dräneringsrör	150,0	m	2080	55	2025	218 700
SD641111	Slamsugning dagvattenbrunnar	6,0	st	2030	6	2025	9 842
System:	S01 VA						
SC431321	Stamspolning	20,0	st	2033	8	2025	23 220
System:	S02 Värme						
SC463113	Byte radiatorer, per lägenhet	20,0	st	2085	60	2025	899 100
SC463121	Byte radiatorventiler, per lgh	20,0	st	2051	26	2025	141 750
SC463131	Injustering radiatorventiler lägenheter	1 969,0	m2	2051	26	2025	13 291
System:	S03 Ventilation						
SC472331	Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	1 969,0	m2	2040	15	2025	74 428
SC472431	Injustering ventilation FT/FTX-system	1 969,0	m2	2040	15	2025	61 137

Hus 1 Lejongapet 6

Byggnadsdel:	B01 Yttertak						
SC212224	Takplåt, plan/bandtäckt, byte	725,0	m2	2070	45	2025	1 526 850
SC213311	Takfot, målning	202,0	m	2040	15	2025	35 996
SC214121	Gångbryggor, räcken, snörasskydd etc, byte	725,0	m2	2070	45	2025	499 163
SC291132	Takfotsställning	1 185,0	m2	2070	45	2025	236 763
Byggnadsdel:	B02 Fasader						
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	143,0	m	2055	30	2025	149 614
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	70,0	m	2055	30	2025	146 475
SC241121	Byggnad med träfasad, 2 el. fler våningar, målning	650,0	m2	2038	13	2025	521 235
SC241122	Byggnad med träfasad, 2 el. fler våningar, helrenovering	650,0	m2	2065	40	2025	3 082 658
SC291112	Fasadställning, bred (Helrenovering fasad)	1 185,0	m2	2065	40	2025	383 940
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte (Räknar med en per dörr)	22,0	st	2051	26	2025	97 416
Byggnadsdel:	B04 Fönster						
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	66,0	st	2080	55	2025	1 671 516
SC291112	Fasadställning, bred (Fönsterbyte)	1 045,0	m2	2080	55	2025	338 580

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
Byggnadsdel:	B05 Dörrar						
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	11,0	st	2075	50	2025	295 367
SC233214	Dörrar trä med glasruta, byte	11,0	st	2055	30	2025	167 508
Byggnadsdel:	B06 Uteplatser						
SD331112	Byte trädäck/trall	213,0	m2	2051	26	2025	188 058
Byggnadsdel:	B07 Kallförråd/Carport						
SC212221	Takplåt, plan/bandtäckt, målning	255,0	m2	2040	15	2025	130 127
SC212224	Takplåt, plan/bandtäckt, byte	255,0	m2	2070	45	2025	537 030
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	84,0	m	2055	30	2025	87 885
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	30,0	m	2055	30	2025	62 775
SC233211	Dörrar trä, målning (Kallförråd)	11,0	st	2035	10	2025	11 732
SC233213	Dörrar trä, byte (Kallförråd)	11,0	st	2055	30	2025	206 415
SC241111	Byggnad med träfasad, 1 våning, målning	109,0	m2	2035	10	2025	73 134
SC241112	Byggnad med träfasad, 1 våning, helrenovering	109,0	m2	2065	40	2025	476 030
System:	S03 Fläktar, ventilation						
SC471141	Renovering lägenhetsaggregat FTX	11,0	st	2040	30	2025	124 740
SC471142	Byte lägenhetsaggregat FTX	11,0	st	2055	30	2025	444 015

Hus 2 Lejongapet 6

Byggnadsdel:	B01 Yttertak						
SC212224	Takplåt, plan/bandtäckt, byte	582,0	m2	2070	45	2025	1 225 692
SC213311	Takfot, målning	146,0	m	2040	15	2025	26 017
SC214121	Gångbryggor, räcken, snörasskydd etc, byte	582,0	m2	2070	45	2025	400 707
SC291132	Takfotsställning	858,0	m2	2070	45	2025	171 428
Byggnadsdel:	B02 Fasader						
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	116,0	m	2055	30	2025	121 365
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	54,0	m	2055	30	2025	112 995
SC241121	Byggnad med träfasad, 2 el. fler våningar, målning	556,0	m2	2038	13	2025	445 856
SC241122	Byggnad med träfasad, 2 el. fler våningar, helrenovering	556,0	m2	2065	40	2025	2 636 858
SC291112	Fasadställning, bred (Helrenovering fasad)	858,0	m2	2065	40	2025	277 992
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte (Räknar med en per dörr)	18,0	st	2051	26	2025	79 704
Byggnadsdel:	B04 Fönster						
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	54,0	st	2080	55	2025	1 367 604
SC291112	Fasadställning, bred (Fönsterbyte)	718,0	m2	2080	55	2025	232 632
Byggnadsdel:	B05 Dörrar						
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	9,0	st	2075	50	2025	241 664
SC233214	Dörrar trä med glasruta, byte	11,0	st	2055	30	2025	167 508
Byggnadsdel:	B06 Uteplatser						
SD331112	Byte trädäck/trall	172,0	m2	2051	26	2025	151 859
Byggnadsdel:	B07 Kallförråd/Carport						
SC212221	Takplåt, plan/bandtäckt, målning	209,0	m2	2040	15	2025	106 653
SC212224	Takplåt, plan/bandtäckt, byte	209,0	m2	2070	45	2025	440 154
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	70,0	m	2055	30	2025	73 238
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	26,0	m	2055	30	2025	54 405
SC233211	Dörrar trä, målning (Kallförråd)	9,0	st	2035	10	2025	9 599
SC233213	Dörrar trä, byte (Kallförråd)	9,0	st	2055	30	2025	168 885
SC241111	Byggnad med träfasad, 1 våning, målning	90,0	m2	2035	10	2025	60 386
SC241112	Byggnad med träfasad, 1 våning, helrenovering	90,0	m2	2065	40	2025	393 053
System:	S03 Fläktar, ventilation						
SC471141	Renovering lägenhetsaggregat FTX	9,0	st	2040	30	2025	102 060
SC471142	Byte lägenhetsaggregat FTX	9,0	st	2055	30	2025	363 285

Underhållsplan 50 år

232997 UH-plan SNÖ

Brf Hjortongränd Skellefteå - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026

Prioritet:

HLUVLU:

PII/KIU:

Objektnivå

Kostnadsfaktor: 1,35

Inkl. moms och administrativa kostnader

Gruppering: Ingen

Detaljeriing: Kodstruktur - Nivå 6

	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
SC212221 Takplåt, plan/bandtäckt, målning	0	0	237	0	0	237	0	0	237	0	710 334	14 207
SC212224 Takplåt, plan/bandtäckt, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	3 730	0	3 729 726	74 595
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	0	0	0	0	0	432	0	0	0	0	432 100	8 642
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	0	0	0	0	0	377	0	0	0	0	376 650	7 533
SC213311 Takfot, målning	0	0	62	0	0	62	0	0	62	0	186 039	3 721
SC214121 Gångbryggor, räcken, snörasskydd etc, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	900	0	899 869	17 997
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	0	0	0	0	0	0	0	0	0	537	537 029	10 741
SC233211 Dörrar trä, målning	0	21	0	21	0	21	0	21	0	21	106 645	2 133
SC233213 Dörrar trä, byte	0	0	0	0	0	375	0	0	0	0	375 300	7 506
SC233214 Dörrar trä med glasruta, byte	0	0	0	0	0	335	0	0	0	0	335 016	6 700
SC241111 Byggnad med träfasad, 1 våning, målning	0	134	0	134	0	134	0	134	0	134	667 590	13 352
SC241112 Byggnad med träfasad, 1 våning, helrenovering	0	0	0	0	0	0	0	869	0	0	869 082	17 382
SC241121 Byggnad med träfasad, 2 el, fler våningar, målning	0	0	967	0	0	967	0	967	0	0	2 901 273	58 025
SC241122 Byggnad med träfasad, 2 el, fler våningar, helrenovering	0	0	0	0	0	0	0	5 720	0	0	5 719 514	114 390
SC291112 Fasadställning, bred	0	0	0	0	0	0	0	662	0	0	661 932	13 239
SC291132 Takfotsställning	0	0	0	0	0	0	0	0	408	0	408 191	8 164
SC431321 Stamspolning	0	23	0	23	23	0	23	23	0	23	139 320	2 786
SC463121 Byte radiatorventiler, per lgh	0	0	0	0	0	142	0	0	0	0	141 750	2 835
SC463131 Injustering radiatorventiler lägenheter	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	13 290	266
SC471141 Renovering lägenhetsaggregat FTX	0	0	227	0	0	0	0	0	227	0	453 600	9 072
SC471142 Byte lägenhetsaggregat FTX	0	0	0	0	0	807	0	0	0	0	807 300	16 146
SC472331 Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system	0	0	74	0	0	74	0	0	74	0	223 284	4 466
SC472431 Injustering ventilation FT/FTX-system	0	0	61	0	0	61	0	0	61	0	183 411	3 668
SC521261 Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	0	0	0	0	0	177	0	0	0	0	177 120	3 542
SD212121 Gräsyta, kompletteringssådd ca 10% av ytan	0	0	18	0	18	0	18	0	18	0	73 356	1 467
SD239111 Planteringar, byte ca 25%	0	0	32	0	32	0	32	0	32	0	126 900	2 538
SD321121 Omläggning/lagning stenmjöl, ca 20 % av ytan	0	0	11	0	11	0	11	0	11	0	44 548	891
SD331112 Byte trädäck/trall	0	0	0	0	0	340	0	0	0	0	339 915	6 798
SD471000 Utemöbler	0	0	4	4	4	4	4	0	4	4	28 350	567
SD489111 Lagning stödmur betong	0	0	0	14	0	0	0	14	0	0	27 810	556
SD511121 Renovering lekplats liten	0	10	0	10	0	10	0	10	0	10	50 625	1 013
SD511122 Byte lekplats liten	0	0	0	0	0	47	0	0	0	0	47 250	945
SD641111 Slamsugning dagvattenbrunnar	10	0	10	10	10	10	10	0	10	10	78 728	1 575

	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
Summa:	10	188	1 703	216	98	4 626	98	8 420	5 774	739	21 872 847	437 457

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 Skellefteå Lejongapet 6 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).
 - * VA-abonnemang
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållen.
 - * Avtal om förvärv av lägenheter med Nornan Invest AB
4. Finansiering av planerat underhåll och komponentutbyte, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik 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.

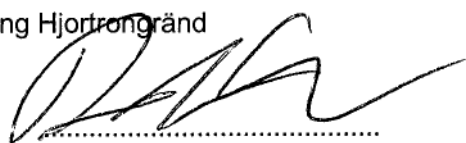
Finansiering av komponentutbyte sker via det likviditetsöverskott som uppstår årligen och baserar sig på en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.
5. Nornan Invest AB har i avtal med Riksbyggen 2024-03-11 förbundit sig att teckna förhandsavtal för max 50% av lägenheterna i föreningen. Avsikten är sedan att överlåta lägenheterna till privatperson så snart som möjligt.

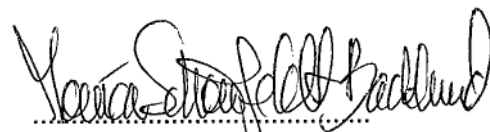
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Skellefteå 2025- 09 - 15

Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortströgränd


Egon Andersson


Daniel Envall


Monica Schönfeldt Backlund

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Hjortrongränd
Organisationsnummer 769641-4809

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2025-09-15 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.

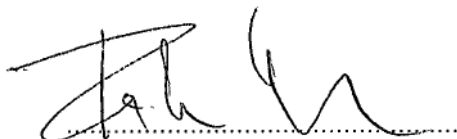
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2025-05-09
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-02-06
- ☒ Beslut om bygglov, daterat 2024-04-10
- ☒ Situationsplan M10-1-001, A-ritningar A40-1-01 tom 03, A40-2-01 tom 02, A40-3-01 tom 02 daterade 2024-01-31
- ☒ Köpekontrakt, fastighet daterat 2025-09-29
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2025-08-14
- ☒ Uppdragsavtal försäljning, daterat 2022-11-09
- ☒ Riksbyggenavtal, daterat 2025-09-23
- ☒ Avtal Nornan Invest AB 2024-03-11
- ☒ Kreditoffert Danske Bank 2024-06-25
- ☒ Aktuella räntenivåer per 2026-09-02
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2025-09-09
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2025-05-13
- ☒ Foton från byggarbetsplats Hjortrongränd daterade 2025-08-20

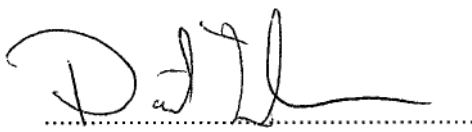
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2025-10-17

Stockholm 2025-10-17



Peter Wipp



Daniel Eriksson

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 Peter Wipp, BostFast AB, och Daniel Eriksson, BostFast AB, som intygsgivare för Riksbyggen Brf Hjortrongränd, organisationsnummer 769641-4809.

Bakgrund

Riksbyggen Brf Hjortrongränd har den 27 mars 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Peter Wipp och Daniel Eriksson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 9 april 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) 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.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen. Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Peter Wipp och Daniel Eriksson 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 Hjortrongränd om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare