

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Dunungen

Organisationsnummer 769637-5497

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

PF-6

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2019-05-20 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 oktober månad 2022.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i februari månad 2023 och avslutas i maj månad 2023.

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

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

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Backa 262:1
Adress:	Palmtrågatan 2 -10, Backadalen 26 - 32 422 58 Göteborg
Areal:	4 028 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Göteborg kommun 2020-05-13.
Antal Byggnader:	4
Byggnadsår:	2 023
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	86
Antal lokaler:	1
BOA (m ²):	5 191
LOA (m ²):	70

Byggnadernas utformning

Tre st punkthus i 5 våningar samt vind och ett lamellhus i 5 - 6 våningar samt vind. Garage beläget under gård. Byggnaderna innehåller sammanlagt 86 lägenheter samt 1 st hyreslokal.

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

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Gata	Förmån	Officialservitut	1480K-2021F43.1
VA-ledningar	Last	Ledningsrätt	1480K-2019F49.2

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Göteborg Energi AB.

Undercentral är belägen i hus 3.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 340 m² finns monterade på tak. Installerad effekt 53 kWp.

Hissar: 6 st

Trapphus: 6 st

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

Gemensamma utrymmen

1 st miljöstation

1 st gemensamhetslokal / övernattningslägenhet

1 st cykelrum i separat hus på gården samt cykelförvaring i garage.

6 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum

1 st lekplatser

1 st gemensam odlingslåda

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongpålar, platta av betong
Stomme	Betong
Yttervägg	Tegel
Yttertak	Betongtakpannor, delvis beklädda med solpaneler.
Balkong	Platta av betong, inglasad balkong.
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster.
Entreport	Aluminium
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr av stål
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	FTX-system
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna på vindsplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

2022100602022

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/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
WC	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.

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

Kortfattad lägenhetsbeskrivning lokaler

Lokal nr 1

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Allm ytor	Parkett	Målat	Undertak	Kök med spis/ugn, köksfläkt och diskmaskin.
RWC	Klinker	Kakel	Undertak	Grundflöde ventilation.WC-inredning och porslin.Belysning. Övrigt enligt ritning.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam (Rb-försäkring).

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	41 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	246 000 000 kr
SUMMA	287 000 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	3 151 737 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal**	918 957 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	291 070 694 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. 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	138 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad och för lokaler har ännu ej fastställts men beräknas till	812 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	1 723 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	22 195 000 kr	Pantbrev	3,25	1	1,0% rak
Lån 2	22 195 000 kr	Pantbrev	3,75	3	1,0% rak
Lån 3	22 195 000 kr	Pantbrev	4,00	5	1,0% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2022-09-08.

Summa lån	66 585 000 kr
Insatser	220 415 000 kr
Summa	287 000 000 kr
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan föreningen och Riksbyggen (§6).	4 070 694 kr
SUMMA FINANSIERING	291 070 694 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 2022.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 5 294 800 kr

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel. 466 000 kr

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

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokal exkl moms. 98 000 kr

Avgifter Förbrukning inkl moms, Lokaler
Bedömd uppmätt förbrukning¹ för lokal av kall- och varmvatten samt el. 30 000 kr
Avvikelse av den bedömda förbrukningen kan förekomma beroende på verksamhet i lokalen.

Lokalhyresgästen tecknar eget abonnemang för TV/Data/Tele direkt med operatör.

Intäkter bilplatser (11 st parkeringsplatser á 520 kr/månad och 33 st garageplatser á 760 kr/månad exkl moms). 369 600 kr

SUMMA INTÄKTER 6 258 400 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	2 432 300 kr
Amorteringar	665 900 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,0 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	666 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll och lokaler samt moms i förekommande fall * 2 306 000 kr

Ekonomisk förvaltning	183 500 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	346 850 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	135 000 kr
Utemiljö inkl snöröjning	190 000 kr
Styrelsearvode	110 000 kr
Revisionsarvode	20 000 kr
Försäkringar	49 500 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll och lokal ¹	413 000 kr
Elförbrukning inkl hushållsel och lokal ¹	321 000 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll och lokal ¹	153 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud), hushåll	161 250 kr
Renhållning/sophämtning	152 900 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	39 960 kr
Löpande underhåll	20 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	10 000 kr

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

¹⁾ Se föregående sida.

EF. 6

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	25 400 kr
SUMMA KOSTNADER	6 095 600 kr
Avsättning till underhållsfond.	104 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	58 800 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		6 258 400 kr
Summa kostnader	-	6 095 600 kr
Återföring amorteringar		665 900 kr
Avskrivningar	-	2 050 000 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 221 300 kr

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

2022100602026

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Lokaler				
Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	70	Butik/kontor	98 000	8 167
Summa	70		98 000	

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
33*					11

* varav 8 st med laddstolpe

Hyra för parkeringsplats är 520 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats är 950 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 950 kr/månad inkl moms samt kostnad för elförbrukning.

G. Nyckeltal

BOA: 5 191 m²

LOA: 70 m²

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

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

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

	kr/m²
Insatser *	42 461
Föreningens lån *	12 827
Anskaffningsvärde *	55 288
Belåningsgrad	23,2%
Snittränta föreningens lån	3,7%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	1,0%
	kr/m²
Årsavgift, bostäder *	1 020
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	1 400
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	90
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	429
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	438
Kassaflöde ***	11
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	148
Avskrivning ***	390

27.6

Lägenhetsförteckning
Dunungen, RBA (44468)

		Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data						
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insat
1101	1001	1	5	5	1	26,0 m ²	1	RK	B	Ing U	1 315 000	38 213	3 184	200	0,007217	0,005966
1102	1002	1	5	5	2	57,0 m ²	2	RK	B	Ing U	2 285 000	57 864	4 822	400	0,010928	0,010367
1111	1101	2	5	5	6	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 515 000	58 447	4 871	400	0,011039	0,011410
1112	1102	2	5	5	7	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B/B	2 085 000	53 768	4 481	300	0,010155	0,009459
1113	1103	2	5	5	6	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 455 000	58 447	4 871	400	0,011039	0,011138
1121	1201	3	5	5	6	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 635 000	58 447	4 871	400	0,011039	0,011955
1122	1202	3	5	5	24	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 185 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,009913
1123	1203	3	5	5	6	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 575 000	58 447	4 871	400	0,011039	0,011682
1131	1301	4	5	5	6	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 815 000	58 447	4 871	400	0,011039	0,012771
1132	1302	4	5	5	24	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 335 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,010594
1133	1303	4	5	5	6	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 755 000	58 447	4 871	400	0,011039	0,012499
1141	1401	5	5	5	6	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 935 000	58 447	4 871	400	0,011039	0,013316
1142	1402	5	5	5	24	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 435 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,011047
1143	1403	5	5	5	6	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 875 000	58 447	4 871	400	0,011039	0,013044
2101	1001	1	5	5	3	66,0 m ²	2	RK	B	Ing U	2 405 000	62 970	5 248	500	0,011893	0,010911
2102	1002	1	5	5	25	27,0 m ²	1	RK	B	Ing U	1 225 000	38 661	3 222	200	0,007302	0,005558
2111	1101	2	5	5	8	90,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 255 000	83 645	6 970	700	0,015797	0,014768
2112	1102	2	5	5	9	77,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 785 000	71 983	5 999	600	0,013595	0,012635
2121	1201	3	5	5	8	90,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 415 000	83 645	6 970	700	0,015797	0,015493
2122	1202	3	5	5	9	77,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 935 000	71 983	5 999	600	0,013595	0,013316
2131	1301	4	5	5	8	90,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 580 000	83 645	6 970	700	0,015797	0,016242
2132	1302	4	5	5	9	77,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 085 000	71 983	5 999	600	0,013595	0,013996
2141	1401	5	5	5	8	90,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 745 000	83 645	6 970	700	0,015797	0,016991
2142	1402	5	5	5	9	77,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 235 000	71 983	5 999	600	0,013595	0,014677
3101	1001	1	5	5	4	32,0 m ²	1	RK	B	Ing U	1 555 000	41 868	3 489	200	0,007907	0,007055
3102	1002	1	5	5	5	91,0 m ²	4	RK	B, Wc	Ing U/U	3 285 000	84 134	7 011	700	0,015890	0,014904
3111	1101	2	5	5	10	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 905 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,013180
3112	1102	2	5	5	11	32,0 m ²	1	RK	B	Ing B/B	1 655 000	43 162	3 597	200	0,008152	0,007509
3113	1103	2	5	5	12	32,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 655 000	42 551	3 546	200	0,008036	0,007509
3114	1104	2	5	5	13	91,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 445 000	84 199	7 017	700	0,015902	0,015630
3121	1201	3	5	5	10	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 085 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,013996
3122	1202	3	5	5	26	32,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 745 000	42 551	3 546	200	0,008036	0,007917

Lägenhetsförteckning
Dunungen, RBA (44468)

Grunddata				Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
3123	1203	3	5	12	32,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 745 000	42 551	3 546	200	0,008036	0,007917
3124	1204	3	5	13	91,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 655 000	84 199	7 017	700	0,015902	0,016582
3131	1301	4	5	10	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 255 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,014768
3132	1302	4	5	26	32,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 825 000	42 551	3 546	200	0,008036	0,008280
3133	1303	4	5	12	32,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 825 000	42 551	3 546	200	0,008036	0,008280
3134	1304	4	5	13	91,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 865 000	84 199	7 017	700	0,015902	0,017535
3141	1401	5	5	10	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 395 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,015403
3142	1402	5	5	26	32,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 885 000	42 551	3 546	200	0,008036	0,008552
3143	1403	5	5	12	32,0 m ²	1	RK	B	Ing B	1 885 000	42 551	3 546	200	0,008036	0,008552
3144	1404	5	5	13	91,0 m ²	4	RK	B, WcD	Ing B	3 995 000	84 199	7 017	700	0,015902	0,018125
4101	1001	1	6	14	76,0 m ²	3	RK	B	Ing U/U	2 555 000	71 836	5 986	600	0,013567	0,011592
4102	1002	1	6	15	26,0 m ²	1	RK	B	Ing U	1 325 000	38 213	3 184	200	0,007217	0,006011
4103	1003	1	6	16	76,0 m ²	3	RK	B	Ing U/U	2 415 000	71 918	5 993	600	0,013583	0,010957
4111	1101	2	6	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 765 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,012545
4112	1102	2	6	19	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B/B	1 995 000	53 768	4 481	300	0,010155	0,009051
4113	1103	2	6	20	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 665 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,012046
4121	1201	3	6	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 905 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,013180
4122	1202	3	6	27	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 105 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,009550
4123	1203	3	6	20	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 795 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,012681
4131	1301	4	6	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 045 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,013815
4132	1302	4	6	27	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 205 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,010004
4133	1303	4	6	20	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 935 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,013316
4141	1401	5	6	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 225 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,014632
4142	1402	5	6	27	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 325 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,010548
4143	1403	5	6	22	75,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 145 000	70 872	5 906	600	0,013385	0,014268
4151	1501	6	6	23	55,0 m ²	2	RK	B	B	2 915 000	57 739	4 812	400	0,010905	0,013225
5101	1001	1	5	14	76,0 m ²	3	RK	B	Ing U/U	2 415 000	71 836	5 986	600	0,013567	0,010957
5102	1002	1	5	15	26,0 m ²	1	RK	B	Ing U	1 295 000	38 213	3 184	200	0,007217	0,005875
5103	1003	1	5	14	76,0 m ²	3	RK	B	Ing U/U	2 555 000	71 836	5 986	600	0,013567	0,011592
5111	1101	2	5	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 625 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,011909
5112	1102	2	5	19	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B/B	1 955 000	53 768	4 481	300	0,010155	0,008870
5113	1103	2	5	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 765 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,012545

Lägenhetsförteckning
Dunungen, RBA (44468)

Grunddata		Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data							
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats
5121	1201	3	5	5	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 835 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,013490	0,012862	0,012862	0,012862
5122	1202	3	5	5	27	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 075 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,009924	0,009414	0,009414	0,009414
5123	1203	3	5	5	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	2 905 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,013490	0,013180	0,013180	0,013180
5131	1301	4	5	5	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 045 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,013490	0,013815	0,013815	0,013815
5132	1302	4	5	5	27	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 195 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,009924	0,009559	0,009559	0,009559
5133	1303	4	5	5	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 045 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,013490	0,013815	0,013815	0,013815
5141	1401	5	5	5	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 185 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,013490	0,014450	0,014450	0,014450
5142	1402	5	5	5	27	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 295 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,009924	0,010412	0,010412	0,010412
5143	1403	5	5	5	18	76,0 m ²	3	RK	B	Ing B	3 185 000	71 427	5 952	600	0,013490	0,013490	0,014450	0,014450	0,014450
6101	1001	1	5	5	15	26,0 m ²	1	RK	B	Ing U	1 325 000	38 213	3 184	200	0,007217	0,007217	0,006011	0,006011	0,006011
6102	1002	1	5	5	17	57,0 m ²	2	RK	B	Ing U/U	2 155 000	59 172	4 931	400	0,011175	0,011175	0,009777	0,009777	0,009777
6111	1101	2	5	5	19	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B/B	1 995 000	53 768	4 481	300	0,010155	0,010155	0,009051	0,009051	0,009051
6112	1102	2	5	5	21	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 335 000	58 655	4 888	400	0,011078	0,011078	0,010594	0,010594	0,010594
6121	1201	3	5	5	21	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 515 000	58 655	4 888	400	0,011078	0,011078	0,011410	0,011410	0,011410
6122	1202	3	5	5	27	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 105 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,009924	0,009550	0,009550	0,009550
6123	1203	3	5	5	21	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 485 000	58 655	4 888	400	0,011078	0,011078	0,011274	0,011274	0,011274
6131	1301	4	5	5	21	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 635 000	58 655	4 888	400	0,011078	0,011078	0,011955	0,011955	0,011955
6132	1302	4	5	5	27	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 205 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,009924	0,010004	0,010004	0,010004
6133	1303	4	5	5	21	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 635 000	58 655	4 888	400	0,011078	0,011078	0,011955	0,011955	0,011955
6141	1401	5	5	5	21	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 755 000	58 655	4 888	400	0,011078	0,011078	0,012499	0,012499	0,012499
6142	1402	5	5	5	27	46,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 305 000	52 547	4 379	300	0,009924	0,009924	0,010457	0,010457	0,010457
6143	1403	5	5	5	21	57,0 m ²	2	RK	B	Ing B	2 755 000	58 655	4 888	400	0,011078	0,011078	0,012499	0,012499	0,012499
86 st						5191,0					220 415 000	5 294 795	441 235	38 400	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000	1,000000

H. Ekonomisk prognos

Ansavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Ansavgifter bostäder	5 294 800	5 400 700	5 508 700	5 618 900	5 731 300	5 845 900	6 454 400	7 126 100	Ökning 2% per år
Ansavgifter förbrukning bostäder	466 000	475 300	484 800	494 500	504 400	514 500	568 100	627 200	Ökning 2% per år
Avgifter förbrukning lokaler	30 000	30 600	31 200	31 800	32 500	33 100	36 600	40 400	Ökning 2% per år
Anslyror lokaler	98 000	100 000	102 000	104 000	106 100	108 200	119 500	131 900	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	369 600	369 600	369 600	369 600	369 600	369 600	369 600	369 600	
Summa intäkter	6 258 400	6 376 200	6 496 300	6 618 800	6 743 900	6 871 300	7 548 200	8 295 200	
Kostnader									
Räntekostnader	2 432 300	2 407 900	2 383 500	2 359 100	2 334 600	2 310 200	2 188 100	2 066 100	
Amorteringar	665 900	665 900	665 900	665 900	665 900	665 900	665 900	665 900	
Räntekostnadsutrymme ¹	666 000	659 300	652 700	646 000	639 400	632 700	599 400	566 100	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 306 000	2 352 100	2 399 100	2 447 100	2 496 000	2 546 000	2 811 000	3 103 500	Ökning 2% / år
Fastighetsavgift/-skatt	25 400	25 900	26 400	26 900	27 400	28 000	30 900	203 000	Ökning 2% / år
Summa kostnader	6 095 600	6 111 100	6 127 600	6 145 000	6 163 300	6 182 800	6 295 300	6 604 600	
Avsättning till underhållsfond	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	58 800	161 100	264 700	369 800	476 600	584 500	1 148 900	1 586 600	
Ack kassaflöde	58 800	219 900	484 600	854 400	1 331 000	1 915 500	3 064 400	4 651 000	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	6 258 400	6 376 200	6 496 300	6 618 800	6 743 900	6 871 300	7 548 200	8 295 200	
Summa kostnader	- 6 095 600	- 6 111 100	- 6 127 600	- 6 145 000	- 6 163 300	- 6 182 800	- 6 295 300	- 6 604 600	
Återföring amortering	665 900	665 900	665 900	665 900	665 900	665 900	665 900	665 900	
Avskrivning ²	- 2 050 000	- 2 050 000	- 2 050 000	- 2 050 000	- 2 050 000	- 2 050 000	- 2 050 000	- 2 050 000	
Årets resultat	- 1 221 300	- 1 119 000	- 1 015 400	- 910 300	- 803 500	- 695 600	- 131 200	306 500	
Amortering + avsättning till underhållsfond	769 856	769 856	769 856	769 856	769 856	769 856	769 856	769 856	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:									3,25%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:									3,75%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:									4,00%

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

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 1,00% -enhetshöjning av låneräntan.

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

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	1 020	1 040	1 061	1 082	1 104	1 126	1 243	1 373
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 020	1 082	1 102	1 164	1 185	1 247	1 358	1 481
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 020	1 124	1 144	1 247	1 267	1 368	1 472	1 589
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	1 020	1 045	1 070	1 096	1 122	1 149	1 299	1 468
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 020	1 087	1 111	1 178	1 203	1 269	1 407	1 567
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 020	1 129	1 153	1 260	1 285	1 391	1 522	1 675
		%	%	%	%	%	%	%
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41	10,41
		6,07	1,88	5,63	1,79	5,20	8,89	9,06
		10,20	1,77	9,00	1,60	7,99	7,63	7,92
		2,48	2,39	2,38	2,38	2,39	13,12	13,00
		6,55	2,26	5,97	2,15	5,51	10,83	11,36
		10,68	2,13	9,24	1,99	8,24	9,42	10,08

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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



J. Finansieringsplan av kommande underhållsätgärder närmaste 30 år
Dunungen

Datum 2022-08-16
 Box: 5 191
 Avsättning UH-fond kr/m²: 20
 Län: 66 585 000
 Amortering/m²: 128
 Summa Amortering+UH/m²: 148

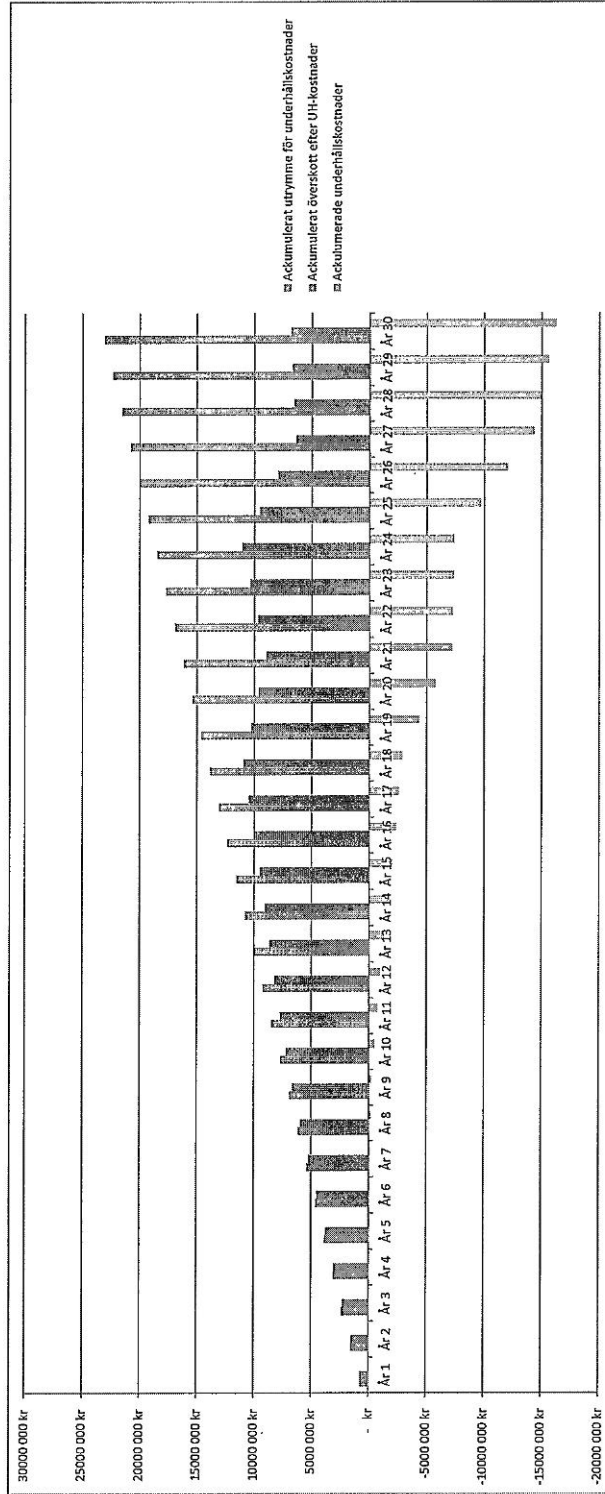
Arliga UH-kostnader

Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30
50 000	51 000	154 000	748 000	1 036 000	867 000	4 292 000	199 000	6 998 000	1 852 000

Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15
665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856
-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000	-104 000
769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr
769 856 kr	1 539 712 kr	2 309 568 kr	3 079 424 kr	3 849 280 kr	4 619 136 kr	5 388 992 kr	6 158 848 kr	6 928 704 kr	7 698 560 kr	8 468 416 kr	9 238 272 kr	10 008 128 kr	10 777 984 kr	11 547 840 kr

Underhållskostnader

Arliga underhållskostnader	- 16 667 kr	- 16 667 kr	- 16 667 kr	- 17 000 kr	- 17 000 kr	- 17 000 kr	- 17 000 kr	- 17 000 kr	- 17 000 kr	- 17 000 kr	- 17 000 kr	- 17 000 kr	- 17 000 kr	- 17 000 kr
Arligt överskott/underskott	753 189 kr	753 189 kr	752 856 kr	752 856 kr	752 856 kr	752 856 kr	752 856 kr	752 856 kr	752 856 kr	752 856 kr	752 856 kr	752 856 kr	752 856 kr	752 856 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-16 667	-33 333	-50 000	-67 000	-84 000	-101 000	-118 000	-135 000	-152 000	-169 000	-186 000	-203 000	-220 000	-237 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	753 189 kr	1 506 379 kr	2 259 568 kr	3 012 424 kr	3 765 280 kr	4 518 136 kr	5 271 000 kr	6 023 856 kr	6 776 712 kr	7 529 568 kr	8 282 424 kr	9 035 280 kr	9 788 136 kr	10 541 000 kr



[Handwritten signature]

	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
	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	665 856	19 975 680 kr
	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	104 000	3 120 000 kr
	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	769 856 kr	
12 317 686 kr	13 087 552 kr	13 857 408 kr	14 627 264 kr	15 397 120 kr	16 166 976 kr	16 936 832 kr	17 706 688 kr	18 476 544 kr	19 246 400 kr	20 016 256 kr	20 786 112 kr	21 555 968 kr	22 325 824 kr	23 095 680 kr	23 095 680 kr	
-	289 000 kr	- 289 000 kr	- 1 430 667 kr	- 1 430 667 kr	- 1 430 667 kr	- 66 333 kr	- 66 333 kr	- 66 333 kr	- 66 333 kr	- 2 332 667 kr	- 2 332 667 kr	- 2 332 667 kr	- 617 333 kr	- 617 333 kr	- 617 333 kr	
480 856 kr	480 856 kr	480 856 kr	660 811 kr	660 811 kr	660 811 kr	703 523 kr	703 523 kr	703 523 kr	703 523 kr	1 562 811 kr	1 562 811 kr	1 562 811 kr	152 523 kr	152 523 kr	152 523 kr	
-2 328 000	-2 617 000	-2 906 000	-4 336 667	-5 767 333	-7 198 000	-7 264 333	-7 330 667	-7 397 000	-7 463 333	-9 729 667	-12 062 333	-14 395 000	-15 012 333	-15 629 667	-16 247 000	
9 889 696 kr	10 470 552 kr	10 951 408 kr	10 290 597 kr	9 629 787 kr	8 968 976 kr	9 672 499 kr	10 376 021 kr	11 079 544 kr	9 816 733 kr	7 953 923 kr	6 391 112 kr	6 543 635 kr	6 696 157 kr	6 848 680 kr	6 848 680 kr	

[Handwritten signature]

Fondavsättning 30 år

232996 UH-plan VÄST

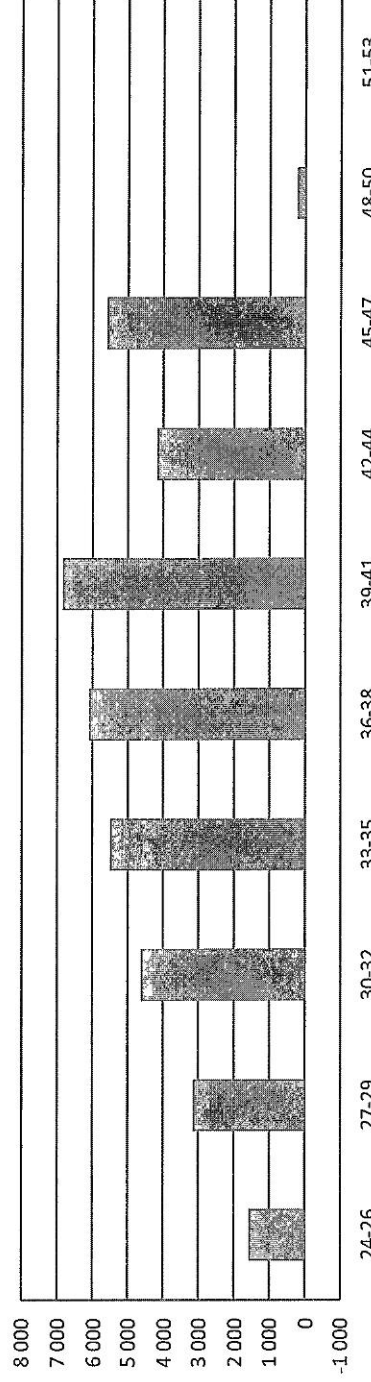
Brf Dunungen - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024
 Prioritet:
 HLU/VLU:
 P/I/K/U:
 Objektivnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkn: 5 179,0 m²

	24-26	27-29	30-32	33-35	36-38	39-41	42-44	45-47	48-50	51-53	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	50	51	154	748	1 036	867	4 292	199	6 998	1 852	16 246 827	541 561
Rekommenderad avsättning	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625		
Rekommenderad fondbehållning	1 575	3 148	4 619	5 495	6 084	6 841	4 175	5 600	227	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde:
 Rek. avs. per år:
 Rek. avs. per år/area:
 Slutvärde:

0 tkr
 542 tkr
 105 kr/år/m²
 0 tkr

Evig kostnad per år:
 Evig kostnad per år/area:

1 344 tkr/år
 259 kr/år/m²

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 Göteborg Backa 262:1 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Göteborg Energi 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
 - * Hissbesiktningssavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.

4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

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

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

2022100602037

5. Hyrköp

8 st lägenheter i bostadsrättsföreningen (1111, 1123, 1133, 3113, 4132, 5132, 6133 och 6141) 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 med möjlighet att förvärva den av Riksbyggen inom fem år (option). Den boende är inte förpliktigad att förvärva bostadsrätten av Riksbyggen inom dessa fem år utan kan välja att, med fullt besittningsskydd, bo kvar i bostadsrätten som hyresgäst på obestämd tid. 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 kvarstå som lägenhetsinnehavare till dess att den boende flyttar, varefter Riksbyggen kan sälja bostadsrätten på öppna marknaden. För det fall den boende förvärvar bostadsrätten av Riksbyggen enligt optionen, kommer överlåtelsepriset från Riksbyggen till den boende att motsvara ursprunglig insats, med en årlig uppräknig motsvarande konsumentprisindex.

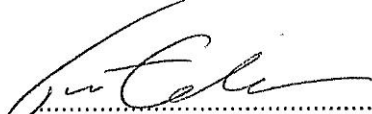
Den initiala hyran motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort.


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

Göteborg 2022-09-22

Riksbyggen Bostadsrättsförening Dunungen


.....
Thomas Emanulesson


.....
Marie Dynesius


.....
Conny Johansson


.....
Ronny Johansson

.....
Namnförtydligande

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Dunungen
Organisationsnummer 769637-5497

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2022-09-22 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.

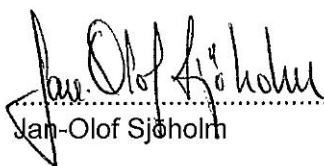
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

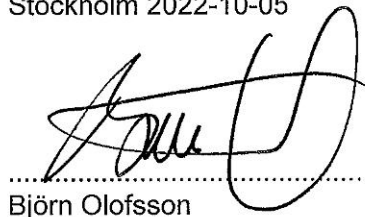
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2022-07-12
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2019-05-20
- Beslut om bygglov, daterat 2020-05-13
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2022-09-22
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2022-09-08
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 2021-02-18
- Riksbyggenavtal, daterat 2022-09-22
- Hyreskontrakt garage, upprättat 2022-09-22
- Kreditoffert Danske Bank 2020-12-14
- Aktuella räntenivåer per 2022-09-08
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2022-09-09
- Beräkning av taxeringsvärde 2022-07-12
- Foton från byggarbetsplats Dunungen daterade 2022-08-09

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

Stockholm 2022-10-05


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2022-10-05


Björn Olofsson

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