

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Futura Götaverksgatan

Organisationsnummer 769639-5784

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 2021-02-09 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 juni månad 2024.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i juni månad 2024.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 83 %

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Lindholmen 43:2 Fastigheten urholkas av 3D-utrymme till förmån för Göteborg Lindholmen 43:1 område 2 samt Lindholmen 43:5 område 1 -3.
Adress:	Götaverksgatan 5, 9, 11, 17 och 19 417 55 Göteborg
Areal:	1 721 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Göteborg kommun 2020-10-19.
Antal Byggnader:	1
Byggnadsår:	2 024
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	66
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	3 592
LOA (m ²):	0

Byggnadernas utformning

Byggnaden uppförs i 6 - 7 våningar med källare med sammanlagt 66 lägenheter. Byggnaden innehåller inga hyreslokaler.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Göteborg Lindholmen GA:8 (GA:8) har inrättats att tillgodose föreningens fastighets behov av sopsugterminal med erforderlig utrustning, ledningar för sopsug inkl ventiler.

I gemensamhetsanläggningen GA:8 ingår 25 st fastigheter. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter samt i Lindholmen 2:12, 2:25, 735:484 och 735:502.

Anläggningen förvaltas av Lindholmens sopsug samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 4267/186605-delar (2,3 %) av drift- och underhållskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Göteborg Lindholmen GA:27(GA:27) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av garage, ramp, port, utrymningsväg/-trapp, ventilation och övriga erforderliga anordningar.

I gemensamhetsanläggningen GA:27 ingår 3 st fastigheter (Lindholmen 43:1 - 3). För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Futura samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 26/63-delar (41,3 %) av drift- och underhållskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Göteborg Lindholmen GA:28(GA:28) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av innergård, miljörum, gemensamhetslokal, ljudskärm, sedumtak, sophantering, cykelrum mm.

I gemensamhetsanläggningen GA:28 ingår 3 st fastigheter (Lindholmen 43:1 - 3). För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Futura samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen svarar för 4773/12549-delar (ca 38 %) av drift- och underhållskostnaderna.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Gång- och cykeltrafik	Last	Avtalsservitut	D202100409605:1.1
Ventilation	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.5
Avlopp	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.6
Ventilation	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.7
Vatten, avlopp, värme	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.8
Ledningar, balkonger, stuprör mm	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.9
Utrymme	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.10
Ventilation	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.13
Vatten, avlopp, värme	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.14
Elledningar samt elcentral	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.16

Fastigheten har i bygglov erhållit ett lägre parkeringstal och som förutsättning för det så tecknas ett mobilitetsavtal med Göteborg kommun som innebär att särskilda åtaganden kommer att gälla för fastigheten för att vidmakthålla förutsättningar för det lägre parkeringstalet. Avtalet gäller i 10 år from att inflyttning sker i bostäderna.

Ett mobilitetspaket ska lämnas vid inflyttning till alla nya hushåll. Paketet kan bestå av information om kollektivtrafik mm samt ska även innehålla en fysisk present som ex reflex. Styrelsen ombesörjer att sådant paket lämnas, kostnaden för paketet ingår i årsavgiften.

De boende i föreningen ska hållas löpande informerade om förutsättningar att resa hållbart. Styrelsen ska tillse att sådan info finns tillgänglig.

Vid varje inflyttning som sker under avtalsperioden ska ett kollektivtrafikkort för 30 dagar erhållas (1 st per nyinflyttat hushåll). Styrelsen ombesörjer att detta delas ut vid inflyttning och kostnaden för detta ingår i årsavgiften.

Årlig uppföljning av mobilitetsåtgärderna ska utföras av föreningen och redovisning ska ske efter anmodan och anvisningar från staden under hela avtalsperioden.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Göteborg Energi.

Undercentral är belägen i källarplan.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 90 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 12 548 kWh/år.

Hissar: 3 st

Trapphus: 3 st

Byggnaden är ansluten till Tele2 fibernät för TV/data/tele.

Gemensamma utrymmen

1 st övernattningslägenhet

3 st cykelrum

2 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum.

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Oisolerad pålad betongplatta på mark.
Stomme	Betong, stål.
Yttervägg	Skärmtegel, fibercementskiva samt träpanel.
Yttertak	Papp samt sedumtak.
Balkong	Betongplatta, räcke av metall.
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster.
Entreport	Aluminium och glas med dörrautomatik.
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med tittöga och säkerhetsbygel.
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
Ventilation	FTX-system.

Lägenhetsförråd

1 st per lägenhet belägna antingen i lgh eller i källarplan.

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

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

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	59 533 333 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	221 821 667 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	281 355 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	142 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	5 067 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	17 166 000 kr	Pantbrev	3,81	3	0,5% år 1 -3, därefter 1 %per år.
Lån 2	17 167 000 kr	Pantbrev	3,67	4	0,5% år 1 -3, därefter 1 %per år.
Lån 3	17 167 000 kr	Pantbrev	3,61	5	0,5% år 1 -3, därefter 1 %per år.

Räntor för lån ovan är angivna per 2024-03-22.

Summa lån	51 500 000 kr
Insatser	229 855 000 kr
SUMMA FINANSIERING	281 355 000 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 mars månad 2024.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 861 400 kr

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

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel. 579 600 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.

SUMMA INTÄKTER 4 441 000 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 906 200 kr
Amorteringar	257 500 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	155 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall *

1 752 900 kr

Ekonomisk förvaltning	125 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	193 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	115 000 kr
Utemiljö inkl snöröjning	30 000 kr
Styrelsearvode	90 000 kr
Revisionsarvode	15 000 kr
Försäkringar	83 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	321 197 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	420 016 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹	63 714 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	158 400 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	38 000 kr
Gemensamhetsanläggning (Göteborg Lindholmen GA:8)	55 000 kr
Mobilitetsåtgärder **	6 000 kr
Löpande underhåll	33 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	6 600 kr

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från Futura samfällighetsförening (GA:27 och GA:28)	57 300 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.

**) Kostnader för mobilitetsåtgärder kopplat till mobilitetsavtal, se info under avsnitt B.

¹⁾ Se föregående sida.

87-6

2024060704485

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	50 700 kr
SUMMA KOSTNADER	4 179 600 kr
Avsättning till underhållsfond.	216 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	45 400 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		4 441 000 kr
Summa kostnader	-	4 179 600 kr
Återföring amorteringar		257 500 kr
Avskrivningar	-	5 120 383 kr
SUMMA RESULTAT	-	4 601 483 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser

Garage som är inrättat som gemensamhetsanläggning finns under föreningens fastighet och är gemensamt med ytterligare 2 fastigheter. Garaget förvaltas av Futura Samfällighetsförening. Totalt finns 63 garageplatser i garaget och av dessa avses 6 st förses med laddstolpe.

Garageplatserna fördelas initialt efter andelstal för respektive fastighet. Förhyrning av garageplatser sker via Futura Samfällighetsförening.

Hyra för garageplats är 1500 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1925 kr/månad inkl moms.

G. Nyckeltal

BOA: 3 592 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 *	63 991
Föreningens lån *	14 337
Anskaffningsvärde *	78 328
Belåningsgrad	18,3%
Snittränta föreningens lån	3,7%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	1 075
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	161
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftkostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	488
Kassaflöde ***	13
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	132
Avskrivning ***	1 425

Lägenhetsförteckning
Futura Götaverkgatan (Brf 2), RBA (127247)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh. Typ	Area	Antal	Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Drifskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats			
8132	1302	4	7	7	10	34,0 m ²	1		RK	WcD		F		1 745 000	42 945	3 579	500	0,011122	0,011122	0,007592				
8133	1303	4	7	7	11	35,0 m ²	1		RK	WcD		F		1 895 000	43 528	3 627	500	0,011273	0,011273	0,008244				
8134	1304	4	7	7	15	89,0 m ²	4		RK	WcD, W	B	F		6 275 000	85 614	7 134	1 100	0,022172	0,022172	0,027300				
8141	1401	5	7	7	17	54,0 m ²	2		RK	WcD	B			3 650 000	58 770	4 898	700	0,015220	0,015220	0,015880				
8142	1402	5	7	7	18	33,0 m ²	1		RK	WcD		F		1 945 000	42 363	3 530	500	0,010971	0,010971	0,008462				
8143	1403	5	7	7	19	34,0 m ²	1		RK	WcD		F		1 995 000	42 945	3 579	500	0,011122	0,011122	0,008679				
8144	1404	5	7	7	20	88,0 m ²	4		RK	WcD, W	B	F		6 375 000	85 032	7 086	1 100	0,022021	0,022021	0,027735				
8151	1501	6	7	7	22	53,0 m ²	2		RK	WcD	B			3 850 000	58 187	4 849	700	0,015069	0,015069	0,016750				
8152	1502	6	7	7	23	32,0 m ²	1		RK	WcD		F		2 045 000	41 781	3 482	500	0,010820	0,010820	0,008897				
8153	1503	6	7	7	24	32,0 m ²	1		RK	WcD		F		2 085 000	41 781	3 482	500	0,010820	0,010820	0,009114				
8154	1504	6	7	7	25	87,0 m ²	4		RK	WcD, W	B	F		6 475 000	84 450	7 038	1 100	0,021870	0,021870	0,028170				
8161	1601	7	7	7	27	52,0 m ²	2		RK	WcD	B			3 995 000	57 605	4 800	700	0,014918	0,014918	0,017381				
8162	1602	7	7	7	28	31,0 m ²	1		RK	WcD		F		2 145 000	41 198	3 433	500	0,010669	0,010669	0,009332				
8163	1603	7	7	7	29	31,0 m ²	1		RK	WcD		F		2 195 000	41 198	3 433	500	0,010669	0,010669	0,009550				
8164	1604	7	7	7	30	86,0 m ²	4		RK	WcD, W	B	F		6 675 000	83 867	6 989	1 000	0,021719	0,021719	0,029040				
9101	1002	1	7	7	4	50,0 m ²	2		RK	WcD	U	F		2 550 000	56 670	4 722	700	0,014676	0,014676	0,011094				
9111	1101	2	7	7	33	55,0 m ²	2		RK	WcD	B			2 895 000	59 090	4 924	700	0,015303	0,015303	0,012595				
9112	1102	2	7	7	10	34,0 m ²	1		RK	WcD		F		1 645 000	42 945	3 579	500	0,011122	0,011122	0,007157				
9113	1103	2	7	7	13	88,0 m ²	3		RK	WcD	B	F		6 075 000	81 291	6 774	1 100	0,021052	0,021052	0,026430				
9121	1201	3	7	7	33	55,0 m ²	2		RK	WcD	B			2 995 000	59 090	4 924	700	0,015303	0,015303	0,013030				
9122	1202	3	7	7	10	34,0 m ²	1		RK	WcD		F		1 695 000	42 945	3 579	500	0,011122	0,011122	0,007374				
9123	1203	3	7	7	16	91,0 m ²	3		RK	WcD	B	F		6 245 000	82 120	6 843	1 100	0,021267	0,021267	0,027169				
9131	1301	4	7	7	33	55,0 m ²	2		RK	WcD	B			3 295 000	59 090	4 924	700	0,015303	0,015303	0,014335				
9132	1302	4	7	7	10	34,0 m ²	1		RK	WcD		F		1 745 000	42 945	3 579	500	0,011122	0,011122	0,007592				
9133	1303	4	7	7	16	91,0 m ²	3		RK	WcD	B	F		6 295 000	82 120	6 843	1 100	0,021267	0,021267	0,027387				
9141	1401	5	7	7	32	54,0 m ²	2		RK	WcD	B			3 695 000	58 508	4 876	700	0,015152	0,015152	0,016075				
9142	1402	5	7	7	18	33,0 m ²	1		RK	WcD		F		1 945 000	42 363	3 530	500	0,010971	0,010971	0,008462				
9143	1403	5	7	7	21	89,0 m ²	3		RK	WcD	B	F		6 395 000	80 956	6 746	1 100	0,020965	0,020965	0,027822				
9151	1501	6	7	7	34	53,0 m ²	2		RK	WcD	B			3 895 000	57 925	4 827	700	0,015001	0,015001	0,016945				
9152	1502	6	7	7	23	32,0 m ²	1		RK	WcD		F		2 045 000	41 781	3 482	500	0,010820	0,010820	0,008897				
9153	1503	6	7	7	26	87,0 m ²	3		RK	WcD	B	F		6 495 000	79 791	6 649	1 100	0,020664	0,020664	0,028257				
9161	1601	7	7	7	35	53,0 m ²	2		RK	WcD	B			3 995 000	57 925	4 827	700	0,015001	0,015001	0,017381				

Lägenhetsförteckning
Futura Götaverksgatan (Brf 2), RBA (127247)

Grunddata		Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data						
ObjNr	LM LghNr	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh. Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
9162	1602	7	7	7	28	31,0 m ²	1	RK	WcD		F		2 145 000	41 198	3 433	500	0,010669	0,009332
9163	1603	7	7	7	31	85,0 m ²	3	RK	WcD	B	F		6 695 000	78 627	6 552	1 000	0,020362	0,029127
66 st						3592,0							229 855 000	3 861 400	321 782	47 500	1,000000	1,000000

627.

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	3 861 400	3 938 600	4 017 400	4 097 700	4 179 700	4 263 300	4 614 700	5 625 300	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	579 600	591 200	603 000	615 100	627 400	639 900	706 500	844 400	Ökning 2% per år
Summa intäkter	4 441 000	4 529 800	4 620 400	4 712 800	4 807 100	4 903 200	5 321 200	6 469 700	
Kostnader									
Räntekostnader	1 906 200	1 887 100	1 868 100	1 839 500	1 820 500	1 801 500	1 725 300	1 534 900	0,5 % per år under år 1-3, därefter 1% per år.
Amorteringar	257 500	257 500	257 500	515 000	515 000	515 000	515 000	515 000	
Räntekostnadsutrymme ¹	155 000	154 200	153 500	152 700	151 100	149 600	143 400	128 000	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 752 900	1 788 000	1 823 700	1 860 200	1 897 400	1 935 400	2 084 900	2 553 700	Ökning 2 % / år
Driftnetto samff	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	
Fastighetsavgift/skatt	50 700	51 700	52 700	53 800	54 800	55 900	60 600	230 600	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	4 179 600	4 195 800	4 212 800	4 478 500	4 496 100	4 514 700	4 596 500	5 019 500	
Avsättning till underhållsfond	216 000	216 000	216 000	216 000	237 600	237 600	261 360	345 649	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	45 400	118 000	191 600	18 300	73 400	150 900	463 340	1 104 551	
Ack kassaflöde	45 400	163 400	355 000	373 300	446 700	597 600	1 977 200	10 254 300	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20	Anmärkning
Summa intäkter	4 441 000	4 529 800	4 620 400	4 712 800	4 807 100	4 903 200	5 321 200	6 469 700	
Summa kostnader	- 4 179 600	- 4 195 800	- 4 212 800	- 4 478 500	- 4 496 100	- 4 514 700	- 4 596 500	- 5 019 500	
Aterföring amortering	257 500	257 500	257 500	515 000	515 000	515 000	515 000	515 000	
Avskrivning ²	- 5 120 383	- 5 120 383	- 5 120 383	- 5 120 383	- 5 120 383	- 5 120 383	- 5 120 383	- 4 380 978	
Årets resultat	- 4 601 483	- 4 528 883	- 4 455 283	- 4 371 083	- 4 294 383	- 4 216 883	- 3 880 683	- 2 415 778	
Amortering + avsättning till underhållsfond	473 502	473 502	473 502	731 004	752 604	752 604	776 364	860 653	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		3,81%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		3,67%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		3,61%							

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

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

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

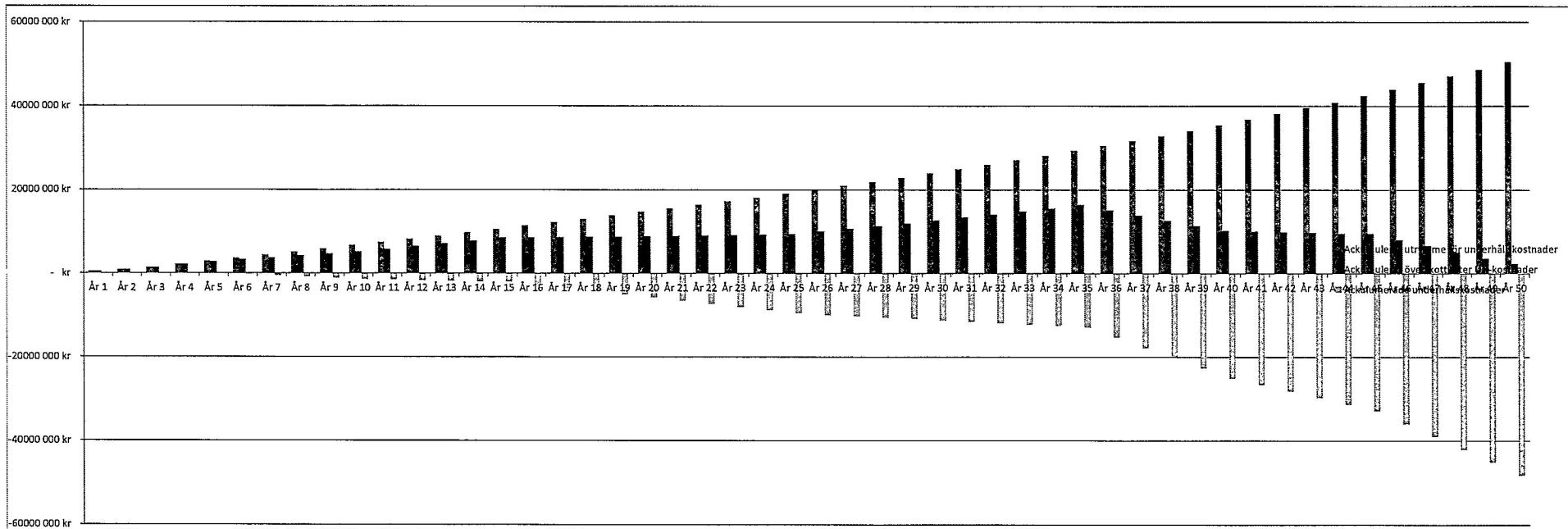
**J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 50 år
Götaverksgatan**

Datum: 2023-09-19
 Boa: 3 592
 Avsättning UH-fond kr/m²: 60
 Lån: 51 500 000
 Amortering/m²: 72
 Summa Amortering+UH/m²: 132

Årliga UH-kostnader kostnadsläge år 2023

40 000	1 442 000	613 000	3 711 000	3 853 000	1 590 000	1 658 000	12 263 000	7 739 000	15 286 000
--------	-----------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	------------

	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
Finansiering kommande underhåll															
Utrymme i lånestocken (amorterat)	257 502	257 502	257 502	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004
Avsättning till UH-fond	216 000	216 000	216 000	216 000	237 600	237 600	237 600	237 600	237 600	261 360	261 360	261 360	261 360	261 360	300 564
Årligt utrymme för underhållskostnader	473 502 kr	473 502 kr	473 502 kr	731 004 kr	752 604 kr	752 604 kr	752 604 kr	752 604 kr	752 604 kr	776 364 kr	776 364 kr	776 364 kr	776 364 kr	776 364 kr	815 568 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostnader	473 502 kr	947 004 kr	1 420 506 kr	2 151 510 kr	2 904 114 kr	3 656 718 kr	4 409 322 kr	5 161 926 kr	5 914 530 kr	6 690 894 kr	7 467 258 kr	8 243 622 kr	9 019 986 kr	9 796 350 kr	10 611 918 kr
Underhållskostnader															
Årliga underhållskostnader	- 8 000 kr	- 8 000 kr	- 8 000 kr	- 8 000 kr	- 8 000 kr	- 288 400 kr	- 288 400 kr	- 288 400 kr	- 288 400 kr	- 288 400 kr	- 122 600 kr	- 122 600 kr	- 122 600 kr	- 122 600 kr	- 122 600 kr
Årligt överskott/underskott	465 502 kr	465 502 kr	465 502 kr	723 004 kr	744 604 kr	464 204 kr	464 204 kr	464 204 kr	464 204 kr	487 964 kr	653 764 kr	653 764 kr	653 764 kr	653 764 kr	692 968 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-8 000	-16 000	-24 000	-32 000	-40 000	-328 400	-616 800	-905 200	-1 193 600	-1 482 000	-1 604 600	-1 727 200	-1 849 800	-1 972 400	-2 095 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	465 502 kr	931 004 kr	1 396 506 kr	2 119 510 kr	2 864 114 kr	3 328 318 kr	3 792 522 kr	4 256 726 kr	4 720 930 kr	5 208 894 kr	5 862 658 kr	6 516 422 kr	7 170 186 kr	7 823 950 kr	8 516 918 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	Ar 31	Ar 32	Ar 33
515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004
300 564	300 564	300 564	300 564	345 649	345 649	345 649	345 649	345 649	345 649	432 061	432 061	432 061	432 061	432 061	540 076	540 076	540 076
815 568 kr	815 568 kr	815 568 kr	815 568 kr	860 653 kr	860 653 kr	860 653 kr	860 653 kr	860 653 kr	860 653 kr	947 065 kr	947 065 kr	947 065 kr	947 065 kr	947 065 kr	1 055 080 kr	1 055 080 kr	1 055 080 kr
11 427 486 kr	12 243 054 kr	13 058 622 kr	13 874 190 kr	14 734 843 kr	15 595 495 kr	16 456 148 kr	17 316 800 kr	18 177 453 kr	19 124 518 kr	20 071 583 kr	21 018 647 kr	21 965 712 kr	22 912 777 kr	23 967 857 kr	25 022 937 kr	26 078 017 kr	27 133 097 kr
- 742 200 kr	- 742 200 kr	- 742 200 kr	- 742 200 kr	- 742 200 kr	- 770 600 kr	- 770 600 kr	- 770 600 kr	- 770 600 kr	- 770 600 kr	- 318 000 kr	- 318 000 kr	- 318 000 kr	- 318 000 kr	- 318 000 kr	- 331 600 kr	- 331 600 kr	- 331 600 kr
73 368 kr	73 368 kr	73 368 kr	73 368 kr	118 453 kr	90 053 kr	90 053 kr	90 053 kr	90 053 kr	176 465 kr	629 065 kr	629 065 kr	629 065 kr	629 065 kr	737 080 kr	723 480 kr	723 480 kr	723 480 kr
-2 837 200	-3 579 400	-4 321 600	-5 063 800	-5 806 000	-6 576 600	-7 347 200	-8 117 800	-8 888 400	-9 659 000	-9 977 000	-10 295 000	-10 613 000	-10 931 000	-11 249 000	-11 580 600	-11 912 200	-12 243 800
8 590 286 kr	8 663 654 kr	8 737 022 kr	8 810 390 kr	8 928 843 kr	9 018 895 kr	9 108 948 kr	9 199 000 kr	9 289 053 kr	9 465 518 kr	10 094 583 kr	10 723 647 kr	11 352 712 kr	11 981 777 kr	12 718 857 kr	13 442 337 kr	14 165 817 kr	14 889 297 kr

Ar 34	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
515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004	515 004
540 076	675 095	675 095	675 095	675 095	675 095	675 095	843 869	843 869	843 869	843 869	843 869	1 054 836	1 054 836	1 054 836	1 054 836	1 318 545
1 055 080 kr	1 190 099 kr	1 190 099 kr	1 190 099 kr	1 190 099 kr	1 190 099 kr	1 190 099 kr	1 358 873 kr	1 358 873 kr	1 358 873 kr	1 358 873 kr	1 358 873 kr	1 569 840 kr	1 569 840 kr	1 569 840 kr	1 569 840 kr	1 833 549 kr
28 188 176 kr	29 378 275 kr	30 568 374 kr	31 758 473 kr	32 948 572 kr	34 138 671 kr	35 497 544 kr	36 856 416 kr	38 215 289 kr	39 574 162 kr	40 933 034 kr	42 502 874 kr	44 072 714 kr	45 642 554 kr	47 212 394 kr	48 782 233 kr	50 615 782 kr
- 331 600 kr	- 331 600 kr	- 2 452 600 kr	- 2 452 600 kr	- 2 452 600 kr	- 2 452 600 kr	- 2 452 600 kr	- 1 547 800 kr	- 1 547 800 kr	- 1 547 800 kr	- 1 547 800 kr	- 1 547 800 kr	- 3 057 200 kr	- 3 057 200 kr	- 3 057 200 kr	- 3 057 200 kr	- 3 057 200 kr
723 480 kr	858 499 kr	- 1 262 501 kr	- 1 262 501 kr	- 1 262 501 kr	- 1 262 501 kr	- 1 093 727 kr	- 188 927 kr	- 188 927 kr	- 188 927 kr	- 188 927 kr	22 040 kr	- 1 487 360 kr	- 1 487 360 kr	- 1 487 360 kr	- 1 487 360 kr	- 1 223 651 kr
-12 575 400	-12 907 000	-15 359 600	-17 812 200	-20 264 800	-22 717 400	-25 170 000	-26 717 800	-28 265 600	-29 813 400	-31 361 200	-32 909 000	-35 966 200	-39 023 400	-42 080 600	-45 137 800	-48 195 000
15 612 776 kr	16 471 275 kr	15 208 774 kr	13 946 273 kr	12 683 772 kr	11 421 271 kr	10 327 544 kr	10 138 616 kr	9 949 689 kr	9 760 762 kr	9 571 834 kr	9 593 874 kr	8 106 514 kr	6 619 154 kr	5 131 794 kr	3 644 433 kr	2 420 782 kr

Fondavsättning 50 år

232996 UH-plan VÄST

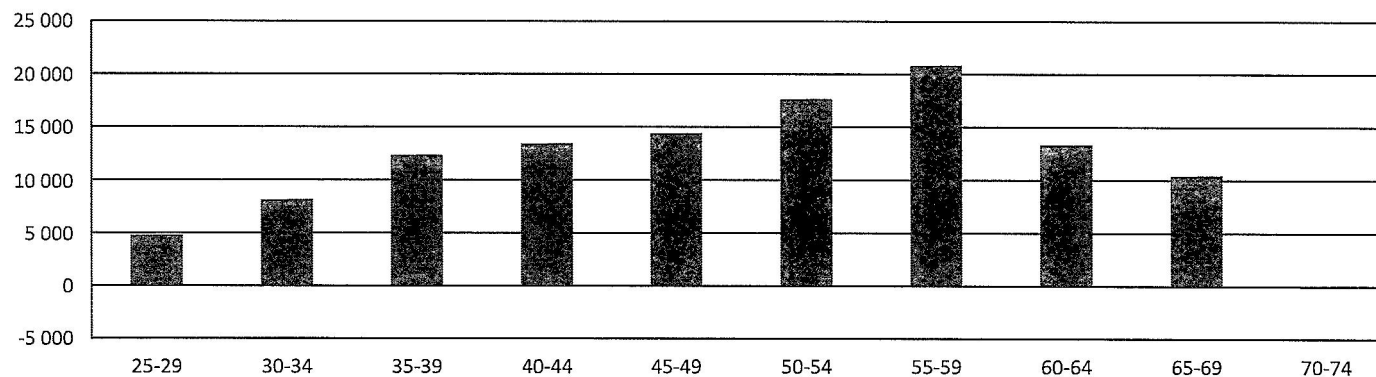
Brf 2 Futura Götaverksgatan (Hus 6-7) - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025
 Prioritet:
 HLU/VLU:
 P//K//U:
 Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
 Inkl. moms och administrativa kostnader
 Metod för fondering: Ange slutvärde
 Area för nyckeltalsberäkn: 3 663,0 m²

	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	40	1 442	613	3 711	3 853	1 590	1 658	12 263	7 739	15 286	48 194 240	963 885
Rekommenderad avsättning	4 819	4 819	4 819	4 819	4 819	4 819	4 819	4 819	4 819	4 819		
Rekommenderad fondbehållning	4 780	8 157	12 364	13 472	14 439	17 668	20 829	13 386	10 466	0		

Fondbehållning



Ingående fondvärde: 0 tkr
 Rek. avs. per år: 964 tkr
 Rek. avs. per år/area: 263 kr/år/m²
 Slutvärde: 0 tkr

Evig kostnad per år: 1 070 tkr/år
 Evig kostnad per år/area: 292 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 Lindholmen 43:2 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Uppdragsavtal försäljning
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Göteborg Energi
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet.
4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

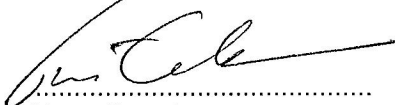
Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 50 års sikt.

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.

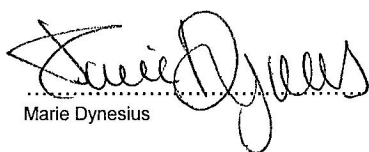
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Göteborg 2024-04-15

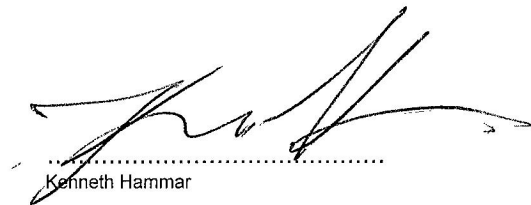
Riksbyggen Bostadsrättsförening Futura Götaverksgatan



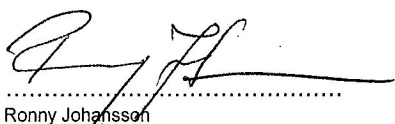
Thomas Emanuelsson



Marie Dynesius



Kenneth Hammar



Ronny Johansson



Conny Johansson

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Futura Götaverksgatan

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2024-04-15 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 2024-04-15
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-04-15
- Beslut om bygglov, daterat 2020-10-19
- A-ritningar daterade 2023-12-12
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2024-04-15
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2024-03-21
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 2024-04-15
- Riksbyggenavtal, daterat 2024-04-15
- Mobilitetsavtal, daterat 2024-02-09
- Kreditoffert SBAB inkl aktuella räntenivåer daterad 2024-03-22.
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2024-03-15
- Driftkostnadsberäkning Samff, daterad 2023-03-21
- Sammanställning anskaffningskostnad GA/Samff, 2021-03-31
- Beräkning av taxeringsvärde 2024-02-07
- Foton från byggarbetsplats Futura Götaverksgatan daterade 2024-04-02
- Mäklarutlåtande daterat 2024-04-04

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

Stockholm 2024-05-27

Stockholm 2024-05-27


.....
Daniel Eriksson


.....
Björn Olofsson

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 Daniel Eriksson, BostFast AB, och Björn Olofsson, Vattentornshuset AB, som intygsgivare för Riksbyggen Brf Futura Götaverksgatan, organisationsnummer 769639-5784.

Bakgrund

Riksbyggen Brf Futura Götaverksgatan har den 26 april 2024 månad år ansökt om godkännande av intygsgivarna Daniel Eriksson och Björn Olofsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 3 maj 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 ersättningskyldighet 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

Daniel Eriksson och Björn Olofsson 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 Futura Götaverksgatan 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