

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Futura Lindholmsallén

Organisationsnummer 769639-5602

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

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2021-02-02 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 maj - juni månad 2023.

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

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 72 %

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Göteborg Lindholmen 43:1 Fastigheten urholkas av 3D-utrymmen till förmån för Göteborg Lindholmen 43:3 område 2 samt Göteborg Lindholmen 43:4 område 1 -4.
Adress:	Lindholmsallén 22 B, 22 D, 24 B och 24 C 417 55 Göteborg
Areal:	1 814 m ²
Bygglov:	Bygglov har lämnats av Göteborg kommun 2020-10-19.
Antal Byggnader:	1
Byggnadsår:	2 024
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	91
Antal lokaler:	0
BOA (m ²):	4 344
LOA (m ²):	0

Byggnadens utformning

Byggnaden uppförs i 4 - 8 våningar med källare och innehåller sammanlagt 91 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 31 st fastigheter. För anläggningen upplåts utrymme i deltagande fastigheter samt i Lindholmen 2:12, 2:25, 43:1, 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 5313/186605-delar (2,8 %) 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 35/63-delar (55,6 %) 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 5943/12549-delar (47,4 %) av drift- och underhållskostnaderna.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Utrymme	Last	Officialservitut	1480K-2003F42.2
Ventilation	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.1
Vatten, avlopp,värme	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.2
Ventilation	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.3
Vatten, avlopp,värme	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.4
Ventilation	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.5
Avlopp	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.6
Ledningar, balkonger, stuprör mm	Förmån	Officialservitut	1480K-2020F317.9
Utrymme	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.10
Elledningar	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.11
Ventilation	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.12
Vatten,avlopp,värme	Last	Officialservitut	1480K-2020F317.15
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-2004F178.3
Gång och cykeltrafik	Last	Avtalservitut	D-2021-00409605:1.1

Lantmäteriförrättningen är preliminär och ytterligare servitut och gemensamhetsanläggning kan komma att inrättas.

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 under avtalsperioden. Paketet kan bestå av information om kollektivtrafik mm och ska även innehålla present som ex reflex eller dylikt. 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 avses utföras av Trafikkontoret under avtalsperioden.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaden ansluts för värmeleverans till Göteborg Energi AB.

Undercentral är belägen i källarplan.

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 100 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 18 500 kWh/år.

Hissar: 4 st

Trapphus: 4 st

Byggnaden är anslutna till Comhem (Tele2) fibernät för TV/data/tele.

Gemensamma utrymmen

1 st övernattningsslägenhet

2 st barnvagnsrum/rullstolsfrd/laddningsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Pålad betongplatta på mark.
Stomme	Bärande stomme av betong, stålpelare i fasad.
Yttervägg	Skärmtegel, fibercementskivor samt träpanel.
Yttertak	Papp
Balkong	Betonplatta, räcke av metall.
Fönster	Aluminiumbeklädda träfönster.
Entreport	Aluminium och glas.
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr med tittöga och säkerhetsbygel (elektrisk ringklocka vid sidan av dörr).

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.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin.
Wc/Dusch	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning./ Tvättmaskin och torktumlare alt kombimaskin./
WC	Klinker	Kakel	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Kjädammare	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.	71 000 000 kr
Totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, föreningens andel i gemensamhetsanläggning Göteborg Lindholmen GA:28 (gård mm), anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	259 499 667 kr
Föreningens del av byggnadskostnader garage (andel i gemensamhetsanläggning Göteborg Lindholmen GA:27) inkl anslutningsavgifter.	12 833 333 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	343 333 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	172 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	6 100 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid ca år	Amortering	Termins- säkning
Lån 1	18 210 000 kr	Pantbrev	4,03	3	0,5% år 1 - 3, därefter 1% per år.	
Lån 2	18 211 000 kr	Pantbrev	3,87	4	0,5% år 1 - 3, därefter 1% per år.	
Lån 3	18 211 000 kr	Pantbrev	3,84	5	0,5% år 1 - 3, därefter 1% per år.	

Räntor för lån ovan är angivna per 2023-04-03.

Summa lån	54 632 000 kr
Insatser	288 701 000 kr
SUMMA FINANSIERING	343 333 000 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 2023.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 4 387 400 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. 685 700 kr

¹Drifkostnader 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 5 073 100 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	2 140 600 kr
Amorteringar	273 200 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,5 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	273 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall * 2 109 700 kr

Ekonomisk förvaltning	152 000 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift	206 000 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	130 000 kr
Styrelsearvode	110 000 kr
Revisionsarvode	20 000 kr
Försäkringar	60 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	471 218 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	377 040 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll ¹	190 872 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	173 600 kr
Renhållning/sophämtning (sopsug Göteborg Lindholmen GA:8)	81 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	43 000 kr
Mobilitetsåtgärder**	25 000 kr
Löpande underhåll	40 000 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	30 000 kr

Driftnetto samfällighetsförening

Förenings andel av driftnetto från Futura samfällighetsförening (GA:27 och GA:28) 60 900 kr

¹) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftkostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enskilda 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.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²⁾	61 000 kr
SUMMA KOSTNADER	4 918 400 kr
Avsättning till underhållsfond.	87 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	67 700 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter		5 073 100 kr
Summa kostnader	-	4 918 400 kr
Återföring amorteringar		273 200 kr
Avskrivningar	-	2 269 442 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 841 542 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning mm

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. 1 plats är disponibel för framtida bilpool

Hyra för garageplats är 1500 kr/månad inkl moms.

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

I gemensamt utrymme som nyttjas med 2 andra fastigheter finns platser som kan användas för lastcyklar alt framtida cykelpool.

G. Nyckeltal

BOA: 4 344 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 *	66 460
Föreningens lån *	12 576
Anskaffningsvärde *	79 036
Belåningsgrad	15,9%
Snitttränta föreningens lån	3,9%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,5%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	1 010
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	158
Avgift Förbrukning inkl moms, lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	486
Kassaflöde ***	16
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	83
Avskrivning ***	522

Lägenhetsförteckning
Futura Lindholmsallén (Brf 1), RBA (127246)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr ▲	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr 6	Lgh. Typ	Area	Antal Ru.	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insets	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Inset
3101	1001	1	6	49	52,0 m²	2	RK	WcD	U	F		3 155 000	51 983	4 330	700	0,011844	0,010928
3102	1002	1	6	50	32,0 m²	1	RK	WcD		F		2 005 000	37 558	3 130	400	0,008560	0,006945
3103	1003	1	6	50	32,0 m²	1	RK	WcD		F		2 005 000	37 558	3 130	400	0,008560	0,006945
3111	1101	2	6	51	52,0 m²	2	RK	WcD	B	F		3 255 000	51 848	4 321	700	0,011818	0,011275
3112	1102	2	6	50	32,0 m²	1	RK	WcD		F		2 105 000	37 558	3 130	400	0,008560	0,007291
3113	1103	2	6	50	32,0 m²	1	RK	WcD		F		2 105 000	37 558	3 130	400	0,008560	0,007291
3114	1104	2	6	52	35,0 m²	1	RK	WcD		F		2 255 000	39 128	3 281	500	0,008918	0,007811
3115	1105	2	6	53	31,0 m²	1	RK	WcD		F		1 905 000	37 034	3 086	400	0,008441	0,006598
3121	1201	3	6	54	54,0 m²	2	RK	WcD	B			3 355 000	52 212	4 351	700	0,011900	0,011621
3122	1202	3	6	55	31,0 m²	1	RK	WcD		F		2 105 000	37 034	3 086	400	0,008441	0,007291
3123	1203	3	6	55	31,0 m²	1	RK	WcD		F		2 105 000	37 034	3 086	400	0,008441	0,007291
3124	1204	3	6	56	34,0 m²	1	RK	WcD		F		2 255 000	38 605	3 217	400	0,006798	0,007811
3125	1205	3	6	57	31,0 m²	1	RK	WcD		F		1 955 000	37 034	3 086	400	0,008441	0,006772
3131	1301	4	6	58	53,0 m²	2	RK	WcD	B			3 375 000	51 668	4 307	700	0,011781	0,011690
3132	1302	4	6	59	30,0 m²	1	RK	WcD		F		2 105 000	36 511	3 043	400	0,008322	0,007291
3133	1303	4	6	59	30,0 m²	1	RK	WcD		F		2 105 000	36 511	3 043	400	0,008322	0,007291
3134	1304	4	6	60	33,0 m²	1	RK	WcD		F		2 255 000	38 081	3 173	400	0,006680	0,007811
3135	1305	4	6	61	31,0 m²	1	RK	WcD		F		2 005 000	37 034	3 086	400	0,008441	0,008945
3141	1401	5	6	62	52,0 m²	2	RK	WcD	B			3 395 000	51 165	4 264	700	0,011662	0,011760
3142	1402	5	6	63	29,0 m²	1	RK	WcD		F		2 105 000	35 887	2 999	400	0,008202	0,007291
3143	1403	5	6	63	29,0 m²	1	RK	WcD		F		2 105 000	35 887	2 999	400	0,008202	0,007291
3144	1404	5	6	64	32,0 m²	1	RK	WcD		F		2 255 000	37 558	3 130	400	0,008560	0,007811
3145	1405	5	6	65	31,0 m²	1	RK	WcD		F		2 055 000	37 034	3 086	400	0,008441	0,007118
3151	1501	6	6	66	52,0 m²	2	RK	WcD	B			3 435 000	51 165	4 264	700	0,011662	0,011898
3152	1502	6	6	67	26,0 m²	1	RK	WcD		F		2 115 000	35 464	2 955	400	0,008083	0,007326
3153	1503	6	6	67	26,0 m²	1	RK	WcD		F		2 115 000	35 464	2 955	400	0,008083	0,007326
3154	1504	6	6	68	31,0 m²	1	RK	WcD		F		2 265 000	37 034	3 086	400	0,008441	0,007846
3155	1505	6	6	69	31,0 m²	1	RK	WcD		F		2 115 000	37 034	3 086	400	0,008441	0,007326
4111	1101	2	5	3	66,0 m²	2	RK	WcD	B			3 755 000	58 116	4 843	800	0,013248	0,013007
4112	1102	2	5	4	31,0 m²	1	RK	WcD		F		1 955 000	37 034	3 086	400	0,008441	0,006772
4113	1103	2	5	5	51,0 m²	2	RK	WcD	B			3 355 000	50 735	4 228	700	0,011564	0,011621
4121	1201	3	5	12	68,0 m²	3	RK	WcD	B	F		4 425 000	62 317	5 193	900	0,014204	0,015327

Lägenhetsförteckning
Futura Lindholmsallén (Brf 1), RBA (127246)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr ▲	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr A	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC/Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftkostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats	
4122	1202	3	5	4	31,0 m²	1	RK	WcD		F	2 005 000	37 034	3 088	400	0,008441	0,006945	
4123	1203	3	5	5	51,0 m²	2	RK	WcD B			3 405 000	50 735	4 228	700	0,011564	0,011794	
4131	1301	4	5	12	68,0 m²	3	RK	WcD B	F		4 625 000	62 317	5 193	900	0,014204	0,015674	
4132	1302	4	5	4	31,0 m²	1	RK	WcD	F		2 055 000	37 034	3 088	400	0,008441	0,007118	
4133	1303	4	5	5	51,0 m²	2	RK	WcD B			3 455 000	50 735	4 228	700	0,011564	0,011967	
4141	1401	5	5	12	68,0 m²	3	RK	WcD B	F		4 635 000	62 317	5 193	900	0,014204	0,018055	
4142	1402	5	5	4	31,0 m²	1	RK	WcD	F		2 115 000	37 034	3 088	400	0,008441	0,007326	
4143	1403	5	5	5	51,0 m²	2	RK	WcD B			3 515 000	50 735	4 228	700	0,011564	0,012175	
5101	1001	1	8	1	35,0 m²	1	RK	WcD U	F		2 255 000	40 824	3 402	500	0,009305	0,007811	
5102	1002	1	8	2	59,0 m²	2	RK	WcD U	F		3 455 000	55 491	4 623	800	0,012646	0,011967	
5111	1101	2	8	6	55,0 m²	2	RK	WcD B			3 685 000	53 086	4 422	700	0,012095	0,012764	
5112	1102	2	8	7	34,0 m²	1	RK	WcD	F		2 055 000	38 605	3 217	400	0,008799	0,007118	
5113	1103	2	8	8	35,0 m²	1	RK	WcD	F		2 075 000	39 128	3 261	500	0,008918	0,007187	
5114	1104	2	8	9	66,0 m²	4	RK	WcD, W B	F		5 525 000	75 927	6 327	1 100	0,017306	0,019137	
5121	1201	3	8	13	55,0 m²	2	RK	WcD B			3 725 000	53 041	4 420	700	0,012089	0,012903	
5122	1202	3	8	14	34,0 m²	1	RK	WcD	F		2 105 000	38 605	3 217	400	0,008799	0,007291	
5123	1203	3	8	15	35,0 m²	1	RK	WcD	F		2 125 000	39 128	3 261	500	0,008918	0,007361	
5124	1204	3	8	16	89,0 m²	4	RK	WcD, W B			5 675 000	76 649	6 397	1 200	0,017470	0,019657	
5131	1301	4	8	19	54,0 m²	2	RK	WcD B			3 765 000	52 518	4 376	700	0,011970	0,013041	
5132	1302	4	8	20	33,0 m²	1	RK	WcD	F		2 105 000	38 081	3 173	400	0,008680	0,007291	
5133	1303	4	8	21	34,0 m²	1	RK	WcD	F		2 125 000	38 606	3 217	400	0,008799	0,007361	
5134	1304	4	8	22	88,0 m²	4	RK	WcD, W B			5 775 000	76 126	6 344	1 200	0,017351	0,020003	
5141	1401	5	8	25	54,0 m²	2	RK	WcD B			3 790 000	52 518	4 376	700	0,011970	0,013128	
5142	1402	5	8	26	32,0 m²	1	RK	WcD	F		2 115 000	37 558	3 130	400	0,008560	0,007326	
5143	1403	5	8	27	32,0 m²	1	RK	WcD	F		2 155 000	37 558	3 130	400	0,008560	0,007464	
5144	1404	5	8	28	87,0 m²	4	RK	WcD, W B			5 875 000	75 602	6 300	1 100	0,017232	0,020350	
5151	1501	6	8	31	52,0 m²	2	RK	WcD B			3 815 000	51 471	4 289	700	0,011732	0,013214	
5152	1502	6	8	32	30,0 m²	1	RK	WcD	F		2 125 000	38 511	3 043	400	0,008322	0,007361	
5153	1503	6	8	33	31,0 m²	1	RK	WcD	F		2 155 000	37 034	3 088	400	0,008441	0,007464	
5154	1504	6	8	34	85,0 m²	4	RK	WcD, W B			5 975 000	74 556	6 213	1 100	0,016993	0,020696	
5161	1601	7	8	37	51,0 m²	2	RK	WcD B			3 840 000	50 948	4 246	700	0,011612	0,013301	
5162	1602	7	8	38	29,0 m²	1	RK	WcD	F		2 145 000	35 967	2 999	400	0,008202	0,007430	

Lägenhetsförteckning
Futura Lindholmsallén (Brf 1), RBA (127246)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data					
ObjNr	LM LghNr	Vån.Nr	Vån.Nr IV	Lgh.Typ	Area	Antal Ru	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månedsavg.	Driftkostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
5163	1603	7	8	39	29,0 m²	1	RK	WcD		F		2 155 000	35 987	2 999	400	0,008202	0,007484
5164	1604	7	8	40	84,0 m²	3	RK	WcD, W	B			5 915 000	71 838	5 995	1 100	0,016397	0,020488
5171	1701	8	8	43	51,0 m²	2	RK	WcD	B			3 880 000	50 948	4 246	700	0,011612	0,013440
5172	1702	8	8	44	28,0 m²	1	RK	WcD		F		2 175 000	35 464	2 965	400	0,008083	0,007534
5173	1703	8	8	45	27,0 m²	1	RK	WcD		F		2 215 000	34 940	2 912	400	0,007964	0,007672
5174	1704	8	8	46	83,0 m²	3	RK	WcD, W	B			5 995 000	71 415	5 951	1 100	0,016277	0,020765
6111	1101	2	8	10	70,0 m²	3	RK	WcD		F		4 025 000	61 636	5 136	900	0,014048	0,013942
6112	1102	2	8	8	35,0 m²	1	RK	WcD		F		2 075 000	39 128	3 261	500	0,008918	0,007187
6113	1103	2	8	11	79,0 m²	3	RK	WcD		F		4 625 000	66 348	5 529	1 000	0,015122	0,016020
6121	1201	3	8	17	69,0 m²	3	RK	WcD	B	F		4 180 000	62 840	5 237	900	0,014323	0,014479
6122	1202	3	8	15	35,0 m²	1	RK	WcD		F		2 125 000	39 128	3 261	500	0,008918	0,007361
6123	1203	3	8	18	82,0 m²	3	RK	WcD	B			4 925 000	68 962	5 747	1 100	0,015718	0,017059
6131	1301	4	8	23	69,0 m²	3	RK	WcD	B	F		4 230 000	62 840	5 237	900	0,014323	0,014652
6132	1302	4	8	21	34,0 m²	1	RK	WcD		F		2 125 000	38 605	3 217	400	0,008799	0,007361
6133	1303	4	8	24	81,0 m²	3	RK	WcD	B			4 975 000	68 439	5 703	1 100	0,015599	0,017232
6141	1401	5	8	29	67,0 m²	3	RK	WcD	B	F		4 280 000	61 793	5 149	900	0,014064	0,014825
6142	1402	5	8	27	32,0 m²	1	RK	WcD		F		2 155 000	37 559	3 130	400	0,008560	0,007464
6143	1403	5	8	30	79,0 m²	3	RK	WcD	B			5 025 000	67 392	5 616	1 000	0,015360	0,017408
6151	1501	6	8	35	66,0 m²	3	RK	WcD	B	F		4 330 000	61 270	5 108	900	0,013965	0,014998
6152	1502	6	8	33	31,0 m²	1	RK	WcD		F		2 155 000	37 034	3 086	400	0,008441	0,007464
6153	1503	6	8	36	77,0 m²	3	RK	WcD	B			5 075 000	66 345	5 529	1 000	0,015122	0,017579
6161	1601	7	8	41	64,0 m²	3	RK	WcD	B	F		4 590 000	60 223	5 019	800	0,013726	0,015896
6162	1602	7	8	39	29,0 m²	1	RK	WcD		F		2 155 000	35 987	2 999	400	0,008202	0,007484
6163	1603	7	8	42	74,0 m²	3	RK	WcD	B			5 175 000	64 775	5 398	1 000	0,014784	0,017925
6171	1701	8	8	47	63,0 m²	3	RK	WcD	B	F		4 655 000	59 700	4 979	800	0,013607	0,016124
6172	1702	8	8	45	27,0 m²	1	RK	WcD		F		2 215 000	34 940	2 912	400	0,007964	0,007672
6173	1703	8	8	48	73,0 m²	3	RK	WcD	B			5 261 000	64 251	5 354	1 000	0,014645	0,018223
91 st					4344,0							286 701 000	4 387 396	365 616	57 300	1,000000	1,000000

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	4 387 400	4 475 200	4 564 700	4 655 000	4 749 100	4 844 100	5 348 300	5 904 900	Ökning 2% per år Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	685 700	699 400	713 400	727 700	742 200	757 100	835 900	922 900	
Summa intäkter	5 073 100	5 174 600	5 278 100	5 383 700	5 491 300	5 601 200	6 184 200	6 827 800	
Kostnader									
Räntekostnader	2 140 600	2 119 200	2 097 800	2 065 800	2 044 400	2 023 000	1 916 100	1 809 200	0,5 % under år 1 -3, därefter 1 % per år.
Amorteringar	273 200	273 200	273 200	273 200	273 200	273 200	245 300	232 000	
Räntekostnadsutrymme ¹⁾	273 000	279 300	287 600	284 800	282 100	289 300	245 700	232 000	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	2 109 700	2 151 900	2 195 000	2 238 900	2 283 800	2 329 300	2 571 700	2 839 400	Ökning 2% per år Ökning 2% per år
Drifnetto samf	60 900	60 900	60 900	60 900	60 900	60 900	60 900	60 900	
Fasighetsavgift-skatt	61 000	62 200	63 500	64 700	66 000	67 400	74 400	260 800	
Summa kostnader	4 916 400	4 937 700	4 967 900	5 241 400	5 263 300	5 286 200	5 415 100	5 748 600	
Avsättning till underhållsfond	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	Enligt finans- och underhållsplan
Summa kassaflöde	67 700	149 900	233 200	55 300	141 000	228 000	662 100	992 200	
Åck kassaflöde	67 700	217 600	450 800	506 100	647 100	876 100	1 667 200	2 649 400	

RESULTATPROGNOS

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	5 073 100	5 174 600	5 278 100	5 383 700	5 491 300	5 601 200	6 184 200	6 827 800	
Summa kostnader	- 4 916 400	- 4 937 700	- 4 967 900	- 5 241 400	- 5 263 300	- 5 286 200	- 5 415 100	- 5 748 600	
Anerkjort avskrivning	273 200	273 200	273 200	273 200	273 200	273 200	245 300	232 000	
Avsättning ²⁾	- 2 269 442	- 2 269 442	- 2 269 442	- 2 269 442	- 2 269 442	- 2 269 442	- 2 269 442	- 2 269 442	
Årets resultat	- 1 841 542	- 1 769 342	- 1 676 042	- 1 650 842	- 1 495 142	- 1 408 142	- 954 042	- 643 942	
Amortering + avskrivning till underhållsfond	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:									4,03%
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:									3,87%
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:									3,84%

Prognosema bygger på de föremålden som nämns vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,50% -enhetshöjning av låneräntan.

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

I. Känslighetsanalys

År	1	2	3	4	5	6	11	16
<i>Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:</i>								
<i>Inflationsnivå 2%</i>		%	%	%	%	%	%	%
Räntan oförändrad	1 010	1 030 2,00	1 051 2,00	1 072 2,00	1 093 2,00	1 115 2,00	1 231 10,41	1 358 10,41
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 010	1 027 1,70	1 048 2,01	1 112 6,10	1 173 5,49	1 233 5,17	1 343 8,90	1 465 9,07
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 010	1 027 1,70	1 048 2,01	1 152 9,86	1 253 8,74	1 352 7,94	1 458 7,65	1 571 7,94
<i>Inflationsnivå 3%</i>								
Räntan oförändrad	1 010	1 033 2,30	1 058 2,44	1 085 2,50	1 111 2,44	1 138 2,43	1 289 13,27	1 461 13,32
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	1 010	1 033 2,24	1 058 2,44	1 125 6,32	1 191 5,87	1 257 5,53	1 396 11,09	1 559 11,69
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	1 010	1 033 2,24	1 058 2,44	1 165 10,09	1 271 9,13	1 375 8,23	1 509 9,68	1 665 10,40

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

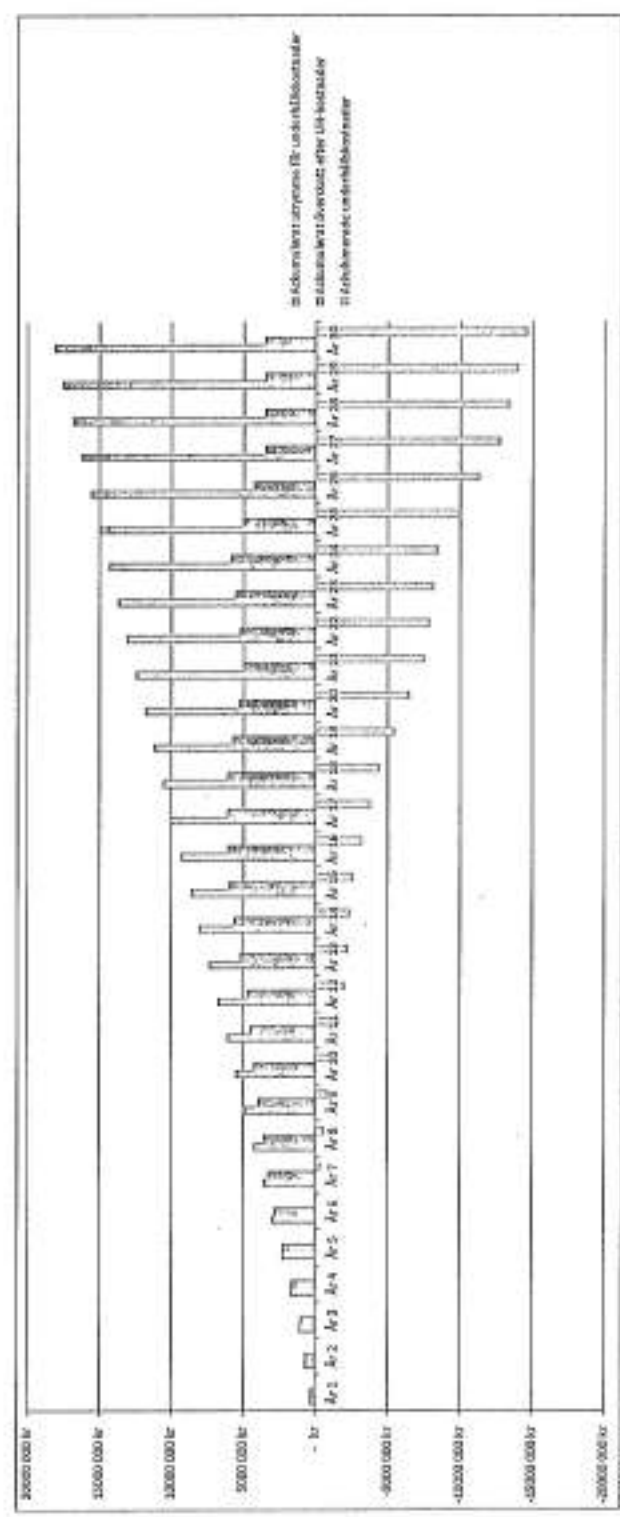
J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
Futura Lindholmsallén

Datum	2023-03-31
Blad	1 346
Ansättning UH-landskant	20
Län	64 832 000
Amorteringar	03
Summa Amortering-Ullnar	83

Anliga 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		
47 000	47 000	792 000	1 146 000	578 000	1 815 000	3 128 000	975 000	4 250 000	1 899 000		

	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
Kostnadsräkyl															
Utrymme i läroavdelning (ansatt)	273 163	273 163	273 163	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324
Avsättning till UH-land	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000
Antigt utrymme för underhållskostnader	260 163	260 162	260 162	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324	633 324
Adminkostnader utrymme för underhållskostnader	260 162	260 162	260 162	513 810	513 810	513 810	513 810	513 810	513 810	513 810	513 810	513 810	513 810	513 810	513 810
Underhållskostnader															
Äldre underhållskostnader	-	15 667	15 667	15 667	15 667	15 667	15 667	15 667	15 667	15 667	15 667	15 667	15 667	15 667	15 667
Antigt ävsningskostnader	344 699	344 496	344 495	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657
Åskiljningskostnader	-15 667	-21 000	-47 000	-62 000	-78 000	-94 000	-110 000	-126 000	-142 000	-158 000	-174 000	-190 000	-206 000	-222 000	-238 000
Åskiljningskostnader efter UH-kostnader	344 699	344 696	344 695	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657	617 657

1 Ar 1 - 3 amortering 9,6% per år = avsättning UH 20 kr m² + avsättning 63 liter (tot 83 liter*²). Från år 4 avsättning UH 200kr* + avsättning 128 liter* (tot 148 liter*²).



	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	Summa
	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	546 324	16 670 224 kr
	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	87 000	2 610 000 kr
	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	633 324 kr	
3 213 600 kr	8 947 022 kr	10 680 246 kr	11 213 679 kr	11 846 994 kr	12 480 318 kr	13 113 642 kr	13 746 966 kr	14 380 290 kr	15 013 614 kr	15 646 938 kr	16 280 262 kr	16 913 586 kr	17 546 910 kr	18 180 234 kr		
	605 000 kr	486 000 kr	605 000 kr	1 942 000 kr	1 042 000 kr	325 000 kr	325 000 kr	325 000 kr	1 419 333 kr	1 419 333 kr	1 419 333 kr	1 419 333 kr	608 667 kr	608 667 kr	426 987 kr	
29 324 kr	28 324 kr	28 324 kr	498 878 kr	408 878 kr	408 878 kr	388 324 kr	368 324 kr	368 324 kr	736 000 kr	766 000 kr	796 000 kr	826 000 kr	856 000 kr	886 000 kr	916 000 kr	
-5 215 000	-5 850 000	-4 425 000	-5 487 000	-5 500 000	-7 581 000	-7 876 000	-8 201 000	-8 526 000	-9 565 333	-11 594 667	-12 784 000	-15 419 333	-14 041 333	-14 670 000	-15 300 000	
8 098 000 kr	6 127 022 kr	6 105 246 kr	6 738 679 kr	6 337 994 kr	4 609 318 kr	6 237 642 kr	6 645 966 kr	6 864 290 kr	6 968 333 kr	4 283 271 kr	3 486 262 kr	3 580 262 kr	3 505 262 kr	3 510 234 kr		

Fondavsättning 30 år

232996 UH-plan VÄST

Brf 1 Futura Lindholmsallén (Hus 3-5) - Inklusive underliggande objekt

Stårår: 2025

Prioritet:

HU/VLU:

P/W/KU:

Objektiv:

Kostnadsfaktor: 1,35

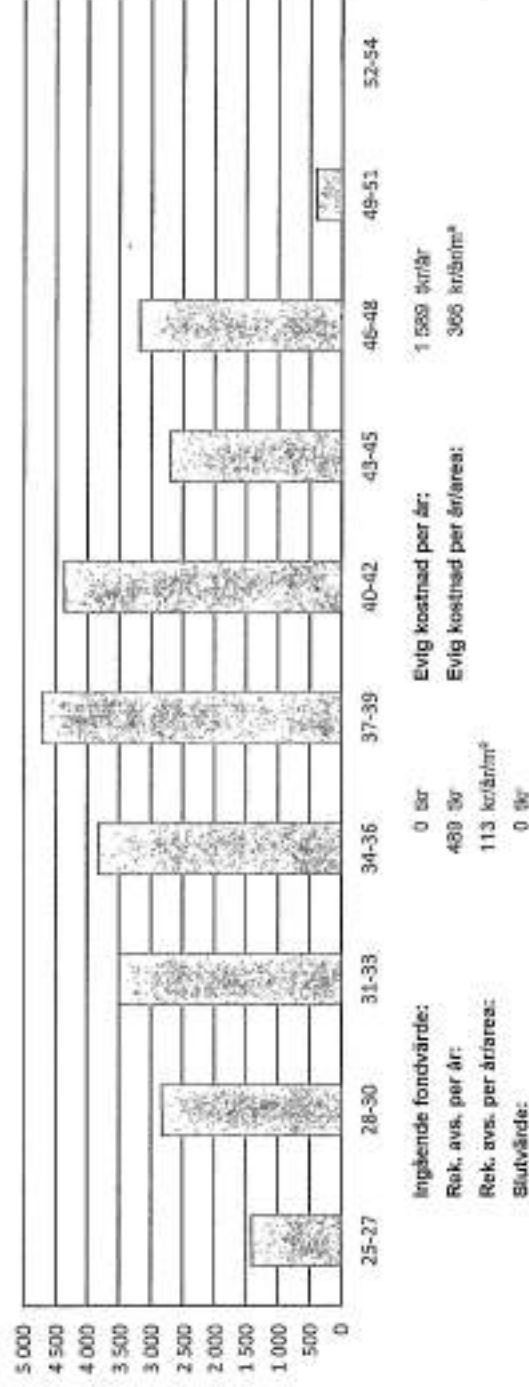
Inkl. moms och administrativa kostnader

Metod för fondering: Ange sluvärde

Area för nyckeltalsberäkning: 4 344,0 m²

	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	52-54	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	47	47	792	1 146	578	1 815	3 126	975	4 258	1 898	14 559 557	488 985
Rekommenderad avsättning	1 467	1 467	1 467	1 467	1 467	1 467	1 467	1 467	1 467	1 467		
Rekommenderad fondbehållning	1 420	2 839	3 514	3 835	4 724	4 377	2 718	3 210	419	0		

Fondbehållning



K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020. Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda insatsema.
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 Lindholmen 43:1 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.

5. Hyrköp

9 st lägenheter i bostadsrättsföreningen (lgh 3101, 3102, 3103, 3115, 3125, 3135, 3145, 3155 och 5101) kommer att omfattas av Riksbyggens modell "Hyrköp". Detta innebär att Riksbyggen kommer att förvärva ovanstående bostadsrättslägenheter av bostadsrättsföreningen på upplåtelseavtal, för att sedan hyra ut dem i andra hand till bostadshyresgäster. Riksbyggens modell "Hyrköp" riktar sig till unga vuxna i åldern 18-35 år.

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

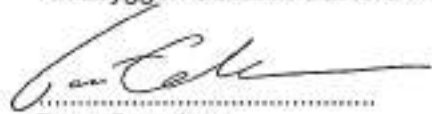
Den initiala hyran motsvarar nyproduktionshyra på aktuell ort.

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

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

Göteborg 2023-04-18

Riksbyggen Bostadsrättsförening Futura Lindholmsallén



Thomas Emanuelsson



Maria Dynesius



Kenneth Rune Göran Hammar



Ronny Johansson



Conny Johansson

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Futura Lindholmsallén
Organisationsnummer 769639-5602

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2023-04-18 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:


- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2023-02-24
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2021-11-15
- Beslut om bygglov, daterat 2020-10-19
- Köpekontrakt, fastighet daterat 2023-04-26
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2023-03-01
- Uppdragsavtal försäljning, daterat 2021-05-04
- Riksbyggenavtal, daterat 2023-04-18
- Mobilitetsavtal för Lindholmen 43:1, daterat 2021-06-30
- Kreditoffert SBAB 2020-07-02 samt mail 2023-04-04
- Aktuella räntenivåer per 2023-04-03
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2023-04-04
- Driftkostnadsberäkning Futura Samfällighetsförening, daterad 2023-03-21
- Sammanställning anskaffningskostnad GA/Samff, 2021-03-31
- Beräkning av taxeringsvärde 2023-02-27
- Foton från byggarbetsplats Lindholmsallén daterade 2023-02-18
- Mäklarutlåtande daterat 2023-04-03

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

Stockholm 2023-04-27


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2023-04-27


Björn Olofsson

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