

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Jubilaren i Ursvik***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Jubilaren i Ursvik, Sundbyberg kommun,
Stockholms län*

Organisationsnummer 769628-4954

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet
 - D. Preliminär finansieringsplan
 - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
 - F. Redovisning av lägenheterna
 - G. Övriga upplysningar
 - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos
- Bilaga 2 Känslighetsanalys

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2014-08-07 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 så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

innyttning i lägenheterna beräknas ske med början i augusti månad 2016 och avslutas i juni månad 2017.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i februari månad 2016.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2016-04-12 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

2016050201252

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sundbyberg Sundbyberg 2:93

Adress: Ladugårdsgatan 10-14, Skrivargatan 30-32 och Stallgatan 15-21
174 64 Sundbyberg
Ursviks Allé 43-55
174 66 Sundbyberg

Tomtarea: 6 415,0 m²

Bostadsarea: 8 087,5 m²

Lokalarea: 174,0 m²

Byggnadernas antal och utformning: På fastigheten uppförs 4 st flerbostadshus mellan 5 - 7 våningar inklusive källarvåning.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till NorrEnergi AB.

Undercentraler är belägna i Hus A och D

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar 8 st + ett lyftbord från gård ned till garage

Anslutning till TV, bredband och telefoni

Gemensamma utrymmen

1 st miljörum i anslutning till garagedriften + (sopsug)

1 st gemensamhetslokal beläget på gård

6 st cykelrum

8 st barnvagnsrum/rullstolsförråd

Parkering redovisas i avsnitt F

RP

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Kraftledning	Last	Avtalsservitut	01-IM6-90/9450.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	0183-95/9.1

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Källare och platta på mark som delvis är pålad.
Stomme	Betong
Yttervägg	Prefabricerade betongelement beklädda med tegel eller puts.
Yttertak	Hus B och C sedumtak. Hus A och D papptak
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX)
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägna i källarvåning i hus A och B

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Ekparkett
Vardagsrum	
Golv	Ekparkett
Sovrum	
Golv	Ekparkett
Klädkammare/Förråd	
Golv	Ekparkett
Kök	
Golv	Ekparkett
Utrustning	Kökssnickerier, takanslutna. LED-belysning under väggskåp. Bänkskiva i laminat med rak kant. Rostfri diskho, köksblandare. Induktionshäll, inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro. Rostfri kyl och frys alternativt rostfri kyl/frys enligt bofakta. Diskmaskin med integrerad kökslucka lika kök. Spisfläkt.
Badrum	
Golv	Klinkerplattpr.
Utrustning	Golvstående WC-stol, tvättställ med underskåp, spegel med inbyggd lysrörsbelysning. Tvättställsblandare, duschblandare och duschvägg i klarglas. Tvättmaskin och torktumlare alternativt kombimaskin enligt bofakta. Bänkskiva i laminat med rak kant ovan tvättutrustning*. Väggskaåp ovan bänkskiva*. LED-belysning med eluttag under väggskåp*. *Gäller ej lägenheter med kombimaskin. Toalettppapershållare, handukshängare, handukstork, el.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam

Bygghelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	75 000 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	355 550 000 kr
SUMMA	430 550 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	6 695 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal**	1 150 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	438 395 000 kr

*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Jubilarerna i Ursvik 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 Brf Jubilarerna i Ursvik och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla hälften av 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 175.000.000 kr.
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler/* / har ännu ej fastställts men beräknas till 5.682.000 kr.

*Taxeringsvärde lokal avser förutom kommersiella lokaler även garage.

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	37 650 000 kr	Pantbrev	1,09	1	50:år seriplan
Lån 2	37 650 000 kr	Pantbrev	1,09	3	50:år seriplan
Lån 3	37 650 000 kr	Pantbrev	1,55	5	50:år seriplan

Räntor för lån ovan är angivna per 2016-04-13

Summa lån	112 950 000 kr
Insatser	317 600 000 kr
Summa	430 550 000 kr
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Jubilarerna i Ursvik och Riksbyggen (§6).	7 845 000 kr
Summa finansiering	438 395 000 kr

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda mars månad 2016.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	5 180 200 kr
----------------------	--------------

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

Årsavgifter Förbrukning

Individuellt uppmätt förbrukning ¹ per lgh av varmvatten, hushållsel, (bedömda kostnader)	569 000 kr
--	------------

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

¹ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 200 - 600 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning.

Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl moms	362 000 kr
---------------------------------	------------

Intäkter bilplatser (6 st MC-platser á 400 kr/månad och 72 st garageplatser á 800 kr/månad (exkl moms).	720 000 kr
---	------------

SUMMA INTÄKTER	6 831 200 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	1 403 500 kr
Amorteringar	181 600 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,13 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	1 275 000 kr

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

2 890 500 kr

Ekonomisk förvaltning	
Fastighetservice	
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)	
Energiarvode	
Trappstädning	
Utestädning (inkl snöröjning)	
Styrelsearvode	
Revisionsarvode	
Försäkringar	
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	
Elförbrukning (Föreningens förbrukning)	
Hushållsel ¹	
Vattenförbrukning (Föreningens förbrukning för gemensamma ytor)	
Vattenförbrukning, hushåll	
TV/Data/Tele	
Renhållning/sophämtning	
Sotning	
Hisservice	
Serviceavtal	
Förbrukningsmaterial	
Reparationer (löpande underhåll)	

¹⁾ Se föregående sida.**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	56 800 kr
SUMMA KOSTNADER	5 807 400 kr
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	973 000 kr
Överskott exkl avskrivningar	50 800 kr
SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND	6 831 200 kr

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

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.
(se bilaga 1 Ekonomisk prognos)

2016050201257

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal						Beräknad tidpunkt för inflyttning
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	S:a	
A	9	2	38	7		56	aug-16
B			19	3	1	23	feb-17
C		24				24	apr-17
D	38					38	jun-17
Summa	47	26	57	10	1	141	

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
A	1	71,5	Café	177 500	14 792
A	2	45	Kontor/Butik	81 000	6 750
A	3	57,5	Kontor/Butik	103 500	8 625
					0
Summa	1	174		362 000	

Biluppställning antal platser					
Garage*		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
78					

* varav 6 st MC-platser

Lägenhetsförteckning
Jubilaren, RBA (41155)

2016050201258

ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data				
							RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Insats
1101	1002	2	19	30,5 m ²	1	1	RK	B	U	1 350 000	25 105	2 092	200	0,004846	0,004251
1102	1001	2	20	36,0 m ²	1	1	RK	B	U	1 450 000	27 190	2 266	200	0,005249	0,004566
1111	1101	3	24	76,0 m ²	3	3	RK	B	B	2 550 000	43 364	3 614	400	0,008371	0,008029
1112	1102	3	25	110,5 m ²	4	4	RK	B, WcD	B	3 800 000	60 198	5 016	600	0,011621	0,011965
1121	1201	4	44	76,0 m ²	3	3	RK	B	B	2 600 000	43 364	3 614	400	0,008371	0,008186
1122	1202	4	43	110,5 m ²	4	4	RK	B, WcD	B	3 900 000	60 627	5 052	600	0,011704	0,012280
1131	1301	5	44	76,0 m ²	3	3	RK	B	B	2 700 000	43 364	3 614	400	0,008371	0,008501
1132	1302	5	43	110,5 m ²	4	4	RK	B, WcD	B	4 000 000	60 627	5 052	600	0,011704	0,012594
1141	1401	6	29	69,5 m ²	3	3	RK	B	B	2 550 000	41 131	3 428	400	0,007940	0,008029
1142	1402	6	30	101,0 m ²	4	4	RK	B, WcD	B	3 900 000	56 469	4 706	600	0,010901	0,012280
1151	1501	7	21	69,5 m ²	3	3	RK	B	B	2 600 000	41 131	3 428	400	0,007940	0,008186
1152	1502	7	30	101,0 m ²	4	4	RK	B, WcD	B	4 000 000	56 469	4 706	600	0,010901	0,012594
1161	1601	8	21	69,5 m ²	3	3	RK	B	B	2 700 000	41 131	3 428	400	0,007940	0,008501
1162	1602	8	30	101,0 m ²	4	4	RK	B, WcD	B	4 100 000	56 469	4 706	600	0,010901	0,012909
1201	1003	2	38	93,0 m ²	4	4	RK	B, WcD	U	3 900 000	52 233	4 353	600	0,010083	0,012280
1202	1001	2	22	37,0 m ²	1	1	RK	B	U	1 550 000	27 249	2 271	200	0,005260	0,004880
1203	1002	2	37	45,5 m ²	2	2	RK	B	U	2 100 000	31 797	2 650	300	0,006138	0,006612
1211	1101	3	26	76,0 m ²	3	3	RK	B	B	2 550 000	43 837	3 653	400	0,008462	0,008029
1212	1102	3	27	37,0 m ²	1	1	RK	B	B	1 450 000	27 257	2 271	200	0,005262	0,004566
1213	1103	3	24	76,0 m ²	3	3	RK	B	B	2 550 000	43 364	3 614	400	0,008371	0,008029
1221	1201	4	26	76,0 m ²	3	3	RK	B	B	2 600 000	43 837	3 653	400	0,008462	0,008186
1222	1202	4	27	37,0 m ²	1	1	RK	B	B	1 500 000	27 257	2 271	200	0,005262	0,004723
1223	1203	4	24	76,0 m ²	3	3	RK	B	B	2 600 000	43 364	3 614	400	0,008371	0,008186
1231	1301	5	26	76,0 m ²	3	3	RK	B	B	2 700 000	43 837	3 653	400	0,008462	0,008501
1232	1302	5	27	37,0 m ²	1	1	RK	B	B	1 550 000	27 257	2 271	200	0,005262	0,004680
1233	1303	5	24	76,0 m ²	3	3	RK	B	B	2 700 000	43 364	3 614	400	0,008371	0,008501
1241	1401	6	31	80,5 m ²	3	3	RK	B, WcD	B	2 900 000	47 144	3 929	500	0,009101	0,009131
1242	1402	6	32	80,0 m ²	3	3	RK	B, WcD	B	2 900 000	46 500	3 875	500	0,008977	0,009131
1251	1501	7	23	80,5 m ²	3	3	RK	B, WcD	B	3 000 000	47 144	3 929	500	0,009101	0,009446
1252	1502	7	32	80,0 m ²	3	3	RK	B, WcD	B	3 000 000	46 500	3 875	500	0,008977	0,009446
1301	1002	2	40	51,0 m ²	2	2	RK	B	U	2 200 000	33 499	2 791	300	0,006465	0,006927
1302	1001	2	39	69,5 m ²	3	3	RK	B	U	2 650 000	41 165	3 430	400	0,007947	0,008344

RP

Lägenhetsförteckning
Jubilaren, RBA (41155)

2016050201259

ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insa	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån.	Andelstal	Andelstal Insa	Ekonomisk data	
																Grunddata	Lägenhetsbeskrivning
1311	1101	3	26	76,0 m ²	3	B	B	B	43 837	2 550 000	43 837	3 653	400	0,008462	0,008029		
1312	1102	3	27	37,0 m ²	1	B	B	B	27 257	1 450 000	27 257	2 271	200	0,005262	0,004566		
1313	1103	3	60	76,0 m ²	3	B	B	B	43 364	2 550 000	43 364	3 614	400	0,008371	0,008029		
1321	1201	4	26	76,0 m ²	3	B	B	B	43 837	2 600 000	43 837	3 653	400	0,008462	0,008186		
1322	1202	4	27	37,0 m ²	1	B	B	B	27 257	1 500 000	27 257	2 271	200	0,005262	0,004723		
1323	1203	4	26	76,0 m ²	3	B	B	B	43 837	2 600 000	43 837	3 653	400	0,008462	0,008186		
1331	1301	5	60	76,0 m ²	3	B	B	B	43 364	2 700 000	43 364	3 614	400	0,008371	0,008501		
1332	1302	5	27	37,0 m ²	1	B	B	B	27 257	1 550 000	27 257	2 271	200	0,005262	0,004880		
1333	1303	5	60	76,0 m ²	3	B	B	B	43 364	2 700 000	43 364	3 614	400	0,008371	0,008501		
1341	1401	6	31	80,5 m ²	3	B, WcD	B	B	47 144	2 900 000	47 144	3 929	500	0,009101	0,009131		
1342	1402	6	42	80,5 m ²	3	B, WcD	B	B	46 672	2 900 000	46 672	3 889	500	0,009010	0,009131		
1351	1501	7	23	80,5 m ²	3	B, WcD	B	B	47 144	3 000 000	47 144	3 929	500	0,009101	0,009446		
1352	1502	7	42	80,5 m ²	3	B, WcD	B	B	46 672	3 000 000	46 672	3 889	500	0,009010	0,009446		
1401	1001	2	41	74,0 m ²	3	B	U	B	42 770	2 750 000	42 770	3 564	300	0,008256	0,008659		
1411	1101	3	28	75,5 m ²	3	B, WcD	B	B	45 370	2 700 000	45 370	3 781	400	0,008758	0,008501		
1412	1102	3	72	76,5 m ²	3	B	B	B	43 536	2 550 000	43 536	3 628	400	0,008404	0,008029		
1421	1201	4	28	75,5 m ²	3	B, WcD	B	B	45 370	2 750 000	45 370	3 781	400	0,008758	0,008659		
1422	1202	4	72	76,5 m ²	3	B	B	B	43 536	2 600 000	43 536	3 628	400	0,008404	0,008186		
1431	1301	5	28	75,5 m ²	3	B, WcD	B	B	45 370	2 800 000	45 370	3 781	400	0,008758	0,008816		
1432	1302	5	72	76,5 m ²	3	B	B	B	43 536	2 700 000	43 536	3 628	400	0,008404	0,008501		
1441	1401	6	33	74,0 m ²	3	B, WcD	B	B	45 241	2 850 000	45 241	3 770	400	0,008733	0,008974		
1442	1402	6	34	67,0 m ²	3	B	B	B	40 658	2 500 000	40 658	3 388	400	0,007849	0,007872		
1451	1501	7	33	74,0 m ²	3	B, WcD	B	B	45 241	2 950 000	45 241	3 770	400	0,008733	0,009288		
1452	1502	7	34	67,0 m ²	3	B	B	B	40 658	2 600 000	40 658	3 388	400	0,007849	0,008186		
2101	1001	2	59	65,5 m ²	3	B	U	B	40 043	2 650 000	40 043	3 337	400	0,007730	0,008344		
2102	1002	2	45	110,5 m ²	5	B, WcD	U	B	59 745	4 400 000	59 745	4 979	600	0,011533	0,013854		
2103	1001	2	3	66,0 m ²	3	B	U	B	40 215	2 650 000	40 215	3 351	400	0,007763	0,008344		
2111	1101	3	8	65,5 m ²	3	B	B	B	41 324	2 550 000	41 324	3 444	400	0,007977	0,008029		
2112	1102	3	46	66,0 m ²	3	B	B/B	B	42 261	2 550 000	42 261	3 522	400	0,008158	0,008029		
2113	1103	3	6	78,0 m ²	3	B	B	B	45 263	2 675 000	45 263	3 772	500	0,008738	0,008422		
2121	1201	4	8	65,5 m ²	3	B	B	B	41 324	2 625 000	41 324	3 444	400	0,007977	0,008265		
2122	1202	4	70	66,0 m ²	3	B	B	B	41 496	2 650 000	41 496	3 458	400	0,008011	0,008029		

2

Lägenhetsförteckning
Jubilaren, RBA (41155)

2016050201260

ObjNr	LghNr	LMV	Grunddata			Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data			
			Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats		
2123	1203	4	7	78,0 m ²	3	RK	B	B	2 750 000	44 696	3 725	500	0,008628	0,008659					
2131	1301	5	8	65,5 m ²	3	RK	B	B	2 725 000	41 324	3 444	400	0,007977	0,008580					
2132	1302	5	70	66,0 m ²	3	RK	B	B	2 650 000	41 496	3 458	400	0,008011	0,008344					
2133	1303	5	7	78,0 m ²	3	RK	B	B	2 850 000	44 696	3 725	500	0,008628	0,008974					
2201	1001	2	1	67,0 m ²	3	RK	B	U	2 650 000	40 062	3 338	400	0,007734	0,008344					
2202	1001	2	2	77,0 m ²	3	RK	B	U	2 900 000	43 531	3 628	400	0,008403	0,009131					
2211	1101	3	6	78,0 m ²	3	RK	B	B	2 675 000	45 263	3 772	500	0,008738	0,009422					
2212	1102	3	5	80,5 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 025 000	49 180	4 098	500	0,009494	0,009525					
2213	1103	3	53	62,5 m ²	3	RK	B	B/B	2 575 000	40 916	3 410	400	0,007899	0,008108					
2221	1201	4	7	78,0 m ²	3	RK	B	B	2 750 000	44 696	3 725	500	0,008628	0,008659					
2222	1202	4	5	80,5 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 100 000	49 180	4 098	500	0,009494	0,009761					
2223	1203	4	4	62,5 m ²	3	RK	B	B	2 575 000	40 199	3 350	400	0,007760	0,008108					
2231	1301	5	7	78,0 m ²	3	RK	B	B	2 850 000	44 696	3 725	500	0,008628	0,008974					
2232	1302	5	5	80,5 m ²	4	RK	B, WcD	B	3 200 000	49 180	4 098	500	0,009494	0,010076					
2233	1303	5	4	62,5 m ²	3	RK	B	B	2 675 000	40 199	3 350	400	0,007760	0,008422					
3101	1001	2	55	42,5 m ²	2	RK	B	B/U	1 850 000	31 951	2 663	200	0,006168	0,005825					
3102	1002	2	57	53,0 m ²	2	RK	B	B/U	2 250 000	35 469	2 955	300	0,006846	0,007084					
3103	1003	2	56	53,0 m ²	2	RK	B	B/U	2 250 000	35 282	2 940	300	0,006811	0,007084					
3104	1004	2	58	47,0 m ²	2	RK	B	B/U	2 000 000	33 563	2 797	300	0,006479	0,006297					
3105	1005	2	55	42,5 m ²	2	RK	B	B/U	1 850 000	31 951	2 663	200	0,006168	0,005825					
3106	1006	2	36	46,5 m ²	2	RK	B	B/U	2 000 000	33 295	2 775	300	0,006427	0,006297					
3111	1101	3	16	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 850 000	30 677	2 556	200	0,005922	0,005825					
3112	1102	3	17	53,0 m ²	2	RK	B	B	2 250 000	34 284	2 857	300	0,006618	0,007084					
3113	1103	3	17	53,0 m ²	2	RK	B	B	2 250 000	34 284	2 857	300	0,006618	0,007084					
3114	1104	3	18	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 000 000	32 223	2 685	300	0,006220	0,006297					
3115	1105	3	16	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 850 000	30 677	2 556	200	0,005922	0,005825					
3116	1106	3	18	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 000 000	32 223	2 685	300	0,006220	0,006297					
3121	1201	4	16	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 900 000	30 677	2 556	200	0,005922	0,005982					
3122	1202	4	17	53,0 m ²	2	RK	B	B	2 300 000	34 284	2 857	300	0,006618	0,007242					
3123	1203	4	17	53,0 m ²	2	RK	B	B	2 300 000	34 284	2 857	300	0,006618	0,007242					
3124	1204	4	18	47,0 m ²	2	RK	B	B	2 050 000	32 223	2 685	300	0,006220	0,006455					
3125	1205	4	16	42,5 m ²	2	RK	B	B	1 900 000	30 677	2 556	200	0,005922	0,005982					

RP

Lägenhetsförteckning
Jubilaren, RBA (41155)

2016050201261

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data		
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Insats	Andelstal	Andelstal	Insats			
3126	1206	4	18	47,0 m ²	2	B	2 050 000	B	B	32 223	2 686	300	0,006220	0,006455								
3131	1301	5	16	42,5 m ²	2	B	1 950 000	B	B	30 677	2 566	200	0,005922	0,006140								
3132	1302	5	17	53,0 m ²	2	B	2 350 000	B	B	34 284	2 857	300	0,006618	0,007399								
3133	1303	5	17	53,0 m ²	2	B	2 350 000	B	B	34 284	2 857	300	0,006618	0,007399								
3134	1304	5	18	47,0 m ²	2	B	2 100 000	B	B	32 223	2 685	300	0,006220	0,006612								
3135	1305	5	16	42,5 m ²	2	B	1 950 000	B	B	30 677	2 556	200	0,005922	0,006140								
3136	1306	5	18	47,0 m ²	2	B	2 100 000	B	B	32 223	2 685	300	0,006220	0,006612								
4101	1007	2	47	24,5 m ²	1	B/U	1 200 000	B	B/U	23 825	1 985	200	0,004599	0,003778								
4102	1008	2	54	31,5 m ²	1	B	1 400 000	B	B/U	25 424	2 202	200	0,005101	0,004408								
4103	1001	2	35	36,0 m ²	1	B	1 500 000	B	B/U	28 132	2 344	200	0,005431	0,004723								
4104	1002	2	10	32,0 m ²	1	B	1 350 000	B	B/U	26 742	2 228	200	0,005162	0,004251								
4105	1003	2	10	32,0 m ²	1	B	1 350 000	B	B/U	26 742	2 228	200	0,005162	0,004251								
4106	1004	2	11	26,5 m ²	1	B	1 200 000	B	B/U	24 802	2 067	200	0,004788	0,003778								
4107	1005	2	9	36,0 m ²	1	B	1 400 000	B	B/U	28 035	2 336	200	0,005412	0,004408								
4108	1006	2	48	27,0 m ²	1	B	1 250 000	B	B/U	24 974	2 081	200	0,004821	0,003936								
4111	1107	3	12	34,5 m ²	1	B	1 400 000	B	B	26 647	2 221	200	0,005144	0,004408								
4112	1108	3	61	31,5 m ²	1	B	1 400 000	B	B	25 617	2 135	200	0,004945	0,004408								
4113	1101	3	52	36,0 m ²	1	B	1 550 000	B	B	27 163	2 264	200	0,005244	0,004880								
4114	1102	3	50	32,0 m ²	1	B	1 350 000	B	B	25 789	2 149	200	0,004978	0,004251								
4115	1103	3	50	32,0 m ²	1	B	1 350 000	B	B	25 789	2 149	200	0,004978	0,004251								
4116	1104	3	51	26,0 m ²	1	B	1 200 000	B	B	23 727	1 977	200	0,004580	0,003778								
4117	1105	3	52	36,0 m ²	1	B	1 400 000	B	B	27 163	2 264	200	0,005244	0,004408								
4118	1106	3	61	31,5 m ²	1	B	1 350 000	B	B	25 617	2 135	200	0,004945	0,004251								
4121	1207	4	12	34,5 m ²	1	B	1 450 000	B	B	26 647	2 221	200	0,005144	0,004566								
4122	1208	4	61	31,5 m ²	1	B	1 450 000	B	B	25 617	2 135	200	0,004945	0,004566								
4123	1201	4	52	36,0 m ²	1	B	1 600 000	B	B	27 163	2 264	200	0,005244	0,005038								
4124	1202	4	50	32,0 m ²	1	B	1 400 000	B	B	25 789	2 149	200	0,004978	0,004408								
4125	1203	4	50	32,0 m ²	1	B	1 400 000	B	B	25 789	2 149	200	0,004978	0,004408								
4126	1204	4	51	26,0 m ²	1	B	1 250 000	B	B	23 727	1 977	200	0,004580	0,003936								
4127	1205	4	52	36,0 m ²	1	B	1 450 000	B	B	27 163	2 264	200	0,005244	0,004566								
4128	1206	4	61	31,5 m ²	1	B	1 400 000	B	B	25 617	2 135	200	0,004945	0,004408								
4131	1307	5	12	34,5 m ²	1	B	1 500 000	B	B	26 647	2 221	200	0,005144	0,004723								

RP

Lägenhetsförteckning
Jubilaren, RBA (41155)

2016050201262

ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	Lägenhetsbeskrivning			Ekonomisk data				
							RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Diffskostn./mån	Andelstal
4132	1308	5	61	31,5 m ²	1	RK	B	B	1 500 000	25 617	2 135	200	0,004945	0,004723
4133	1301	5	52	36,0 m ²	1	RK	B	B	1 650 000	27 163	2 264	200	0,005244	0,005195
4134	1302	5	71	32,0 m ²	1	RK	B	B	1 450 000	25 789	2 149	200	0,004978	0,004566
4135	1303	5	71	32,0 m ²	1	RK	B	B	1 450 000	25 789	2 149	200	0,004978	0,004566
4136	1304	5	51	26,0 m ²	1	RK	B	B	1 300 000	23 727	1 977	200	0,004580	0,004093
4137	1305	5	52	36,0 m ²	1	RK	B	B	1 500 000	27 163	2 264	200	0,005244	0,004723
4138	1306	5	61	31,5 m ²	1	RK	B	B	1 450 000	25 617	2 135	200	0,004945	0,004566
4141	1405	6	12	34,5 m ²	1	RK	B	B	1 550 000	26 647	2 221	200	0,005144	0,004880
4142	1406	6	61	31,5 m ²	1	RK	B	B	1 550 000	25 617	2 135	200	0,004945	0,004860
4143	1401	6	49	41,5 m ²	1	RK	B	T	1 850 000	29 620	2 468	200	0,005718	0,005825
4144	1402	6	14	39,5 m ²	1	RK	B	T	1 750 000	28 649	2 387	200	0,005530	0,005510
4145	1403	6	15	36,5 m ²	1	RK	B	T	1 650 000	27 429	2 286	200	0,005295	0,005195
4146	1404	6	13	40,5 m ²	1	RK	B	T	1 750 000	28 898	2 408	200	0,005579	0,005510
141 st				8087,5					317 600 000	5 180 196	431 686	46 800	1,000000	1,000001

RP

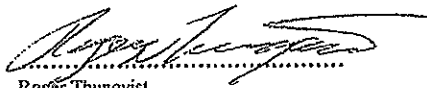
2016050201263

G. Övriga upplysningar

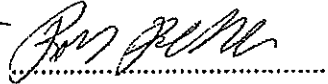
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

Sundbyberg 2016-04-25

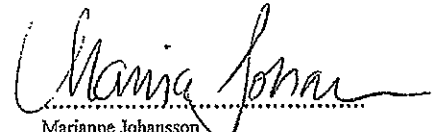
RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING JUBILAREN I URSVIK



.....
Roger Thunqvist



.....
Rolf Pettersson



.....
Marianne Johansson

H. INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Jubilarer i Ursvik

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2016-04-25 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.

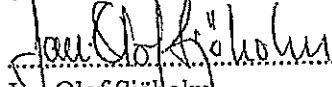
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

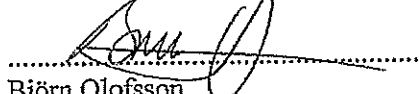
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2016-02-09
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2015-05-11
- Riksbyggenavtal, upprättat 2016-04-12
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2016-04-25
- Hyresavtal garage, undertecknat 2016-04-25
- Hyresgaranti garage, undertecknat 2016-04-25
- Hyresgaranti lokal, undertecknat 2016-04-25
- Kreditoffert 2016-04-25
- Aktuella räntenivåer per 2016-04-13
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2016-04-12
- Underhållsplan, daterad 2015-11-27
- Avskrivningsplan 120 år 2016-04-19
- Beräkning av taxeringsvärde 2016-03-30

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

Stockholm 2016-04-29


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2016-04-29


Björn Olofsson

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

Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Intäkter	År										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Årsavgifter postider	5 180 200	5 283 800	5 389 500	5 497 300	5 607 200	5 719 400	5 834 000	5 951 000	6 070 500	6 193 500	6 320 000
Årslyvor löskaler	362 000	369 200	376 600	384 200	391 800	399 700	407 800	416 100	424 600	433 300	441 500
Intäkter hjälplåsar *)	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000	720 000
Individuell måltidning lgr	569 000	580 400	592 000	603 800	615 900	628 200	640 700	653 400	666 300	679 400	692 600
Summa intäkter	6 831 200	6 953 400	7 078 100	7 205 300	7 334 900	7 467 300	7 602 400	7 740 100	7 881 300	8 026 000	8 169 600

Ämnet: Ökning 2% per år
Ökning 2% per år
Ökning 2% per år

Kostnader

Räntor	1 403 500	1 401 200	1 398 700	1 395 900	1 393 000	1 389 800	1 386 400	1 382 900	1 379 300	1 375 600	1 371 800
Amorteringar	181 600	196 500	212 700	230 300	249 200	269 800	292 000	315 800	341 200	368 300	397 000
Driftkostnader	2 890 500	2 948 300	3 007 300	3 067 400	3 128 800	3 191 300	3 255 800	3 322 300	3 390 800	3 461 300	3 533 800
Festighetsavgift/skatt	56 800	58 000	59 100	60 300	61 500	62 700	63 900	65 100	66 300	67 500	68 700
Reklamkostnader/tryck*	1 275 000	1 272 900	1 270 700	1 268 300	1 265 700	1 262 900	1 260 000	1 257 000	1 254 000	1 251 000	1 248 000
Summa kostnader	5 807 400	5 876 900	5 948 500	6 022 200	6 098 200	6 176 500	6 257 400	6 340 400	6 425 300	6 512 200	6 601 100

Ökning 2 % / år
Ökning 2 % / år

Avsättning till underskottfond 973 000 973 000 973 000 973 000 973 000 973 000 973 000 973 000 973 000 973 000 973 000 973 000

Enligt underhållsplan

Overskott exkl avskrivningar (bensaffärd)	50 800	103 500	156 600	210 100	263 700	317 800	372 500	427 800	483 600	539 900	596 700
Ack kasasågade exkl avskrivningar	50 800	154 300	310 900	521 000	784 700	1 102 500	1 486 200	1 935 900	2 461 600	3 069 300	3 760 000

Avskrivningar	2 962 900	2 962 900	2 962 900	2 962 900	2 962 900	2 962 900	2 962 900	2 962 900	2 962 900	2 962 900	2 962 900
Resultat inkl avskrivningar	- 2 730 500	- 2 662 900	- 2 593 600	- 2 522 500	- 2 450 000	- 2 375 300	- 2 298 400	- 2 219 100	- 2 137 300	- 2 053 000	- 1 967 200
Ack resultat inkl avskrivningar	- 2 730 500	- 5 393 400	- 7 987 000	- 10 509 500	- 12 959 500	- 15 334 800	- 17 652 700	- 19 916 600	- 22 126 900	- 24 293 900	- 26 427 100

Ackumulerad avsättning till underhållsfond 973 000 1 946 000 2 919 000 3 892 000 4 865 000 5 838 000 6 811 000 7 784 000 8 757 000 9 730 000 10 703 000

Antaganden

Utgiftsräntan är 1 för låna 1 har anlagts vara 1,09 %. Vid konvertering är 1 - 10 har utgiftsräntan anlagts vara 1,09 %.
Utgiftsräntan är 1 för låna 2 har anlagts vara 1,09 %. Vid konvertering är 3, 6 och 9 har utgiftsräntan anlagts vara 1,09 %.
Utgiftsräntan är 1 för låna 3 har anlagts vara 1,55 %. Vid konvertering är 5 och 10 har utgiftsräntan anlagts vara 1,55 %.
Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tiden för denna kostnads- och ekonomiska planens upprättande.
Förändringar av dessa kan påverka utbillet av prognosen.

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

Avskrivningarna resulterar i ett bokföringsmässigt underskott. Detta underskott har ingen påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning).

*) Hyra för garageplats är 1.000 kr/månad inkl moms. Hyra för MC-plats är 500 kr/månad inkl moms

*) Räntekostnadsberäkning enligt regler i 10 kap 10 § i SkL

Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond.

Inflationsantagande 2% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
År	5 180 200	5 283 800	5 389 500	5 497 300	5 607 200	6 009 300	6 954 600	
Årsavgifter nominellt		2,000	2,000	2,000	1,999	7,171	15,731	*)
Nettobökning %								
Årsavgifter reall	5 180 200	5 180 196	5 180 219	5 180 229	5 180 186	5 442 808	5 705 194	
%		0,000	0,000	0,001	0,000	5,069	10,135	
<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
År	5 180 200	5 659 000	5 764 000	6 245 300	6 353 500	7 126 300	8 054 900	
Årsavgifter nominellt		9,243	1,855	8,350	1,733	12,163	13,031	*)
Nettobökning %								
Årsavgifter reall	5 180 200	5 548 039	5 540 177	5 885 086	5 869 652	6 454 509	6 607 824	
%		7,101	6,949	13,607	13,309	24,600	27,559	
<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
År	5 180 200	6 034 600	6 138 900	6 993 600	7 100 200	8 243 800	9 115 700	
Årsavgifter nominellt		16,494	1,728	13,923	1,524	16,107	10,576	*)
Nettobökning %								
Årsavgifter reall	5 180 200	5 916 275	5 900 519	6 590 225	6 559 487	7 466 664	7 478 049	
%		14,209	13,905	27,220	26,626	44,139	44,358	

*) År 11 jämf. med år 6

Inflationsantagande 3% per år

Räntan oförändrad	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	5 180 200	5 311 400	5 446 200	5 584 400	5 725 800	6 175 500	7 359 100
Nettobläning %		2,533	2,538	2,538	2,532	7,854	19,166 *)
Årsavgifter reall	5 180 200	5 156 699	5 133 566	5 110 517	5 087 299	5 327 041	5 475 862
%	-	0,454	0,900	1,345	1,793	2,835	5,708

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	5 180 200	5 686 600	5 820 700	6 332 400	6 472 100	7 292 500	8 459 400
Nettobläning %		9,776	2,358	8,791	2,206	12,676	16,001 *)
Årsavgifter reall	5 180 200	5 520 971	5 486 568	5 795 043	5 750 377	6 290 575	6 294 588
%		6,578	5,914	11,869	11,007	21,435	21,512

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	5 180 200	6 062 200	6 195 600	7 080 700	7 218 800	8 410 000	9 560 200
Nettobläning %		17,026	2,201	14,286	1,950	16,501	13,677 *)
Årsavgifter reall	5 180 200	5 885 631	5 839 947	6 479 844	6 413 810	7 254 540	7 113 687
%		13,618	12,736	25,089	23,814	40,044	37,325

*) År 11 jämfört med år 6

