

# ***EKONOMISK PLAN***

***Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Brukspatronen i Jönköpings  
kommun***

## **Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för**

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Brukspatronen i Jönköpings kommun*

*Organisationsnummer 769629-6883*

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) 2015-02-25 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.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske i maj månad 2017.

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

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal undertecknat 2015-12-07 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Jönköping Marinen 3

Adress: Vevslupsgränd 1, Vättersnipsgränd 2  
553 30 Jönköping

Tomtarea: 1 943,0 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: 4 198,5 m<sup>2</sup>

Byggnadernas antal och utformning: Ett punkthus i sex våningar samt ett punkthus i 11 våningar.

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

### *Gemensamma anordningar*

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Jönköpings Energi AB.

Undercentral är belägen i garageplan, plan 1.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar: 3 st

Anslutning till TV, bredband och telefoni.

### *Gemensamma utrymmen*

1 st soprum.

1 st gemensamhetslokal/övernattningslägenhet.

4 st cykelförråd.

### **Parkering redovisas i avsnitt F**

### *Gemensamhetsanläggning*

Gemensamhetsanläggning Jönköping Marinen GA:1 (GA:1) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av parkeringsanläggning.

I gemensamhetsanläggningen GA:1 ingår 8 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av Munksjöstadens samfällighetsförening.

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

Föreningen beräknas svara för 4872/42582 delar (ca 11,4 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Jönköping Marinen GA:3 (GA:3) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av in- och utfart.

I gemensamhetsanläggningen GA:3 ingår 4 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av Munksjöstadens samfällighetsförening.

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

Föreningen beräknas svara för 1/4-del (25%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Jönköping Marinen GA:4 (GA:4) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av gårdsanläggningar.

I gemensamhetsanläggningen GA:4 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av Munksjöstadens samfällighetsförening.

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

Föreningen beräknas svara för 4872/7430 delar (ca 65,6 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Jönköping Marinen GA:5 (GA:5) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av in- och utfart.

I gemensamhetsanläggningen GA:5 ingår 4 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av Munksjöstadens samfällighetsförening.

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

Föreningen beräknas svara för 1/4-del (25 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Jönköping Marinen GA:9 kommer att inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av sprinkleranläggning.

I gemensamhetsanläggningen GA:9 ingår 8 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen kommer att förvaltas av Munksjöstadens samfällighetsförening.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka kommer att fastställas av Lantmäterimyndigheten.

Föreningen beräknas svara för ca 5,3 % av driftskostnaderna.

### ***Servitut m.m.***

| Ändamål               | Rättsförhållande | Typ              | Rättighetsbeteckning |
|-----------------------|------------------|------------------|----------------------|
| Gångpassage           | Last             | Avtalsservitut   | D201500238777:1.1    |
| Utrymme för balkonger | Förmån           | Officialservitut | 0680K-4808.4         |

Ytterligare servitut avseende lägenhetsförråd kan komma att inrättas.

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

|                           |                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Grund</b>              | Pålad betongplatta                           |
| <b>Stomme</b>             | Betong                                       |
| <b>Yttervägg</b>          | Puts                                         |
| <b>Yttertak</b>           | Papp                                         |
| <b>Uppvärmningssystem</b> | Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.          |
| <b>Ventilation</b>        | Mekanisk till- och frånluft                  |
| <b>Lägenhetsförråd</b>    | 1 st per lägenhet belägna på våning 1 och 3. |

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

|                           |                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hall/entré</b>         |                                                                                                                                                                                                                        |
| Golv                      | Klinker / parkett                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Vardagsrum</b>         |                                                                                                                                                                                                                        |
| Golv                      | Parkett                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Sovrum</b>             |                                                                                                                                                                                                                        |
| Golv                      | Parkett                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Klädkammare/Förråd</b> |                                                                                                                                                                                                                        |
| Golv                      | Parkett                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kök</b>                |                                                                                                                                                                                                                        |
| Golv                      | Parkett                                                                                                                                                                                                                |
| Utrustning                | Skåpinredning, bänkskivor i laminat, diskbänk, induktionshäll, fläkt, inbyggadsugn, inbyggadsmicro och diskmaskin. Kyl och frys i samtliga lgh utom lgh 2, 4, 5, 7, 8, 11 och 20 som har kombinerad kyl/frys istället. |
| <b>Badrum</b>             |                                                                                                                                                                                                                        |
| Golv                      | Klinker                                                                                                                                                                                                                |
| Utrustning                | WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork, duschutrustning, duschhörna, tvättmaskin, tumlare, tvättbänk och väggskåp.                                                                                           |
| <b>WC/Dusch</b>           |                                                                                                                                                                                                                        |
| Golv                      | Klinker                                                                                                                                                                                                                |
| Utrustning                | WC, handfat, spegelskåp, duschutrustning och duschhörna.                                                                                                                                                               |

**Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Byggsfelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters (Cnopus, syndicate 4444/958) via S&P Underwriting Agency.

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

|                                                                                                                                 |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Köpeskilling aktier , Riksbyggen Munksjöstaden kvarter 3A AB*                                                                   | 59 250 409 kr         |
| Preliminär köpeskilling fastighet (Marinen 3)                                                                                   | 3 949 851 kr          |
| Preliminär beräknad utskiftning efter likvidation av Riksbyggen Munksjöstaden 3A AB                                             | - 50 260 kr           |
| <b>Summa anskaffningsvärde fastighet</b>                                                                                        | <b>63 150 000 kr</b>  |
| Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.                                                                    | 114 793 000 kr        |
| Föreningens del av byggnadskostnader garage, gård (andel i gemensamhetsanläggning) inkl anslutningsavgifter och mervärdesskatt. | 8 505 000 kr          |
| <b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>                                                                                                    | <b>186 448 000 kr</b> |

\*Bostadsrättsföreningen har förvärvat samtliga aktier i aktiebolaget Munksjöstaden 3A AB som äger fastigheten Marinen 3, därefter har fastigheten sålts vidare till bostadsrättsföreningen. Likvidation pågår och beräknas vara färdigställd i juni månad 2017. Likvidationen bekostas och utförs av Riksbyggen.

|                                                                                          |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till | 76 600 000 kr |
| Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler* har ännu ej fastställts men beräknas till | 1 676 000 kr  |

\*Taxeringsvärde lokal avser garage.

## D. Preliminär finansieringsplan

| Lån   | Belopp        | Säkerhet | Räntesats*<br>% | Bindningstid<br>c:a år | Amort plan    |
|-------|---------------|----------|-----------------|------------------------|---------------|
| Lån 1 | 18 646 000 kr | Pantbrev | 0,9             | 1                      | 50-årig serie |
| Lån 2 | 18 646 000 kr | Pantbrev | 0,95            | 3                      | 50-årig serie |
| Lån 3 | 18 646 000 kr | Pantbrev | 1,08            | 5                      | 50-årig serie |

Räntor för lån ovan är angivna per 2016-10-27.

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| <b>Summa lån</b>          | <b>55 938 000 kr</b>  |
| Insatser                  | 130 510 000 kr        |
| <b>Summa finansiering</b> | <b>186 448 000 kr</b> |

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 oktober månad 2016.

### INTÄKTER

#### *Årsavgifter*

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| Årsavgifter Bostäder | 2 380 600 kr |
|----------------------|--------------|

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

|                                                                                              |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Årsavgifter Förbrukning                                                                      |            |
| Individuellt uppmätt förbrukning <sup>1</sup> per lgh av kall- och varmvatten och hushållsel | 445 000 kr |
| samt kostnad för TV/Data/Tele (bedömda kostnader).                                           |            |

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

<sup>1)</sup> Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder bedöms uppgå till c:a 500 - 1200 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader avseende TV/Data/Tele och kostnader efter individuell förbrukning avseende kall- och varmvatten samt hushållsel.

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| <b>SUMMA INTÄKTER</b> | <b>2 825 600 kr</b> |
|-----------------------|---------------------|

### KOSTNADER

#### ***Kapitalkostnader***

|                                                                                                                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Räntor                                                                                                                                                    | 546 000 kr |
| Amorteringar                                                                                                                                              | 89 900 kr  |
| Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,8 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan). | 447 000 kr |

**Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall**

1 343 500 kr

Ekonomisk förvaltning  
 Fastighetsservice  
 Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)  
 Energiarvode  
 Trappstädning  
 Utestädning (inkl snöröjning)  
 Styrelsearvode  
 Revisionsarvode  
 Försäkringar  
 Uppvärmning (exkl varmvatten hushåll )  
 Uppvärmning och förbrukning varmvatten hushåll <sup>1</sup>  
 Elförbrukning (Föreningens förbrukning)  
 Hushållsel <sup>1</sup>  
 Vattenförbrukning (Föreningens förbrukning för gemensamma ytor)  
 Vattenförbrukning, hushåll <sup>1</sup>  
 TV/Data/Tele <sup>1</sup>  
 Renhållning/sophämtning  
 Hisservice  
 Serviceavtal  
 Bilpool (ingår år 1 - 3)  
 Förbrukningsmaterial  
 Reparationer (löpande underhåll)

<sup>1</sup> Se föregående sida.

**Övriga kostnader**

|                                                                            |                     |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Föreningens andel av driftnetto från Munksjöstadens Samfällighetsförening. | 27 300 kr           |
| Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup>                              | 16 800 kr           |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>                                                     | <b>2 470 500 kr</b> |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan                       | 324 000 kr          |
| Överskott exkl avskrivningar                                               | 31 100 kr           |
| <b>SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFONI</b>                  | <b>2 825 600 kr</b> |

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

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

## F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

| Hus nr       | Antal     |           |           |          |           |
|--------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
|              | 2 RK      | 3 RK      | 4 RK      | 5 RK     | S:a       |
| 1            | 7         | 4         | 2         | 2        | 15        |
| 4            | 11        | 10        | 9         |          | 30        |
|              |           |           |           |          | 0         |
|              |           |           |           |          | 0         |
| <b>Summa</b> | <b>18</b> | <b>14</b> | <b>11</b> | <b>2</b> | <b>45</b> |

| Biluppställning antal platser |      |                |    |               |          |
|-------------------------------|------|----------------|----|---------------|----------|
| Garage                        |      | Parkeringsdäck |    | Öppna platser |          |
| Kall                          | Varm | Under          | På | Med tak       | Utan tak |
|                               | 35*  |                |    |               |          |

Föreningens har tecknat avtal med Sunfleet om anslutning till bilpool. Den fasta månadsavgiften ingår i årsavgiften de tre första åren (1 st anslutning per hushåll). Rörliga kostnader för nyttjande av bilpoolen debiteras respektive hushåll enligt särskilt "användaravtal".

Från och med år fyra bekostas månadsavgiften av resp hushåll via särskilt tecknat användaravtal med de hushåll som vill ingå i bilpoolen.

Bilpoolen nyttjas förutom av föreningens medlemmar även av externa medlemmar i bilpoolen.

Bilpoolen kommer initialt att disponera ca 5-8 st parkeringsplatser på i garaget ingående i GA:1 som förvaltas av Munksjöstadens Samfällighetsförening.

\*) Medlemmarna disponerar 31 st platser, föreningen avseer att reservera 2-4 p-platser för besöksparkering (avgiftsbelagd) samt parkering för bilpool.

Lägenhetsförteckning  
Brukspatronen, RBA (44541)

2016120104148

| Grunddata |   |           |        | Lägenhetsbeskrivning |          |           |    |        |         | Ekonomisk data |           |            |                  |           |               |           |
|-----------|---|-----------|--------|----------------------|----------|-----------|----|--------|---------|----------------|-----------|------------|------------------|-----------|---------------|-----------|
| ObjNr     | ▲ | LghNr LMV | Vän.Nr | Lgh. Typ             | Area     | Antal Rum | RK | Bad/WC | Balkong | Insats         | Ärsavgift | Månadsavg. | Driftskostn./mån | Andelstal | Andelstal Ins | Jämf.Hyra |
| 0001      |   | 0901      | 2      | 1                    | 103,5 m² | 3         | RK | B, WcD | B       | 2 495 000      | 55 709    | 4 642      | 900              | 0,023401  | 0,019117      | 63 310    |
| 0002      |   | 0902      | 2      | 2                    | 73,0 m²  | 2         | RK | B      | B       | 1 795 000      | 42 061    | 3 505      | 600              | 0,017668  | 0,013754      | 47 800    |
| 0003      |   | 1001      | 3      | 5                    | 103,5 m² | 3         | RK | B, WcD | B       | 2 795 000      | 57 064    | 4 755      | 900              | 0,023971  | 0,021416      | 64 850    |
| 0004      |   | 1002      | 3      | 6                    | 73,0 m²  | 2         | RK | B      | B       | 1 995 000      | 43 513    | 3 626      | 600              | 0,018278  | 0,015286      | 49 450    |
| 0005      |   | 1004      | 3      | 7                    | 73,0 m²  | 2         | RK | B      | U       | 1 595 000      | 42 116    | 3 510      | 600              | 0,017691  | 0,012221      | 47 862    |
| 0006      |   | 1101      | 4      | 5                    | 103,5 m² | 3         | RK | B, WcD | B       | 2 945 000      | 57 064    | 4 755      | 900              | 0,023971  | 0,022565      | 64 850    |
| 0007      |   | 1102      | 4      | 6                    | 73,0 m²  | 2         | RK | B      | B       | 2 120 000      | 43 513    | 3 626      | 600              | 0,018278  | 0,016244      | 49 450    |
| 0008      |   | 1103      | 4      | 11                   | 53,5 m²  | 2         | RK | B      | B       | 1 595 000      | 36 262    | 3 022      | 500              | 0,015232  | 0,012221      | 41 210    |
| 0009      |   | 1104      | 4      | 12                   | 109,0 m² | 4         | RK | B, Wc  | B       | 2 795 000      | 59 669    | 4 972      | 1 000            | 0,025065  | 0,021416      | 67 810    |
| 0010      |   | 1201      | 5      | 5                    | 103,5 m² | 3         | RK | B, WcD | B       | 3 095 000      | 57 064    | 4 755      | 900              | 0,023971  | 0,023715      | 64 850    |
| 0011      |   | 1202      | 5      | 6                    | 73,0 m²  | 2         | RK | B      | B       | 2 245 000      | 43 513    | 3 626      | 600              | 0,018278  | 0,017202      | 49 450    |
| 0012      |   | 1203      | 5      | 16                   | 70,5 m²  | 2         | RK | B, Wc  | B       | 1 820 000      | 42 246    | 3 520      | 600              | 0,017746  | 0,013945      | 48 010    |
| 0013      |   | 1204      | 5      | 17                   | 105,0 m² | 4         | RK | B, WcD | B/B     | 2 895 000      | 59 493    | 4 958      | 900              | 0,024991  | 0,022182      | 67 610    |
| 0014      |   | 1301      | 6      | 20                   | 134,0 m² | 4         | RK | B, WcD | B/B     | 3 895 000      | 69 700    | 5 808      | 1 200            | 0,029279  | 0,029844      | 79 210    |
| 0015      |   | 1401      | 7      | 20                   | 134,0 m² | 4         | RK | B, WcD | B/B     | 3 995 000      | 69 700    | 5 808      | 1 200            | 0,029279  | 0,030611      | 79 210    |
| 0016      |   | 0901      | 2      | 3                    | 75,5 m²  | 2         | RK | B      | B       | 1 795 000      | 43 038    | 3 586      | 700              | 0,018079  | 0,013754      | 48 910    |
| 0017      |   | 0902      | 2      | 4                    | 97,5 m²  | 3         | RK | B, WcD | B       | 2 445 000      | 53 598    | 4 466      | 900              | 0,022514  | 0,018734      | 60 910    |
| 0018      |   | 1001      | 3      | 8                    | 75,5 m²  | 2         | RK | B      | B       | 1 995 000      | 43 619    | 3 635      | 700              | 0,018323  | 0,015286      | 49 570    |
| 0019      |   | 1002      | 3      | 9                    | 97,5 m²  | 3         | RK | B, WcD | B       | 2 595 000      | 54 082    | 4 507      | 900              | 0,022718  | 0,019884      | 61 460    |
| 0020      |   | 1003      | 3      | 10                   | 67,0 m²  | 2         | RK | B      | B       | 1 695 000      | 40 724    | 3 394      | 600              | 0,017107  | 0,012988      | 46 280    |
| 0021      |   | 1101      | 4      | 13                   | 75,5 m²  | 2         | RK | B      | B       | 2 120 000      | 44 006    | 3 667      | 700              | 0,018485  | 0,016244      | 50 010    |
| 0022      |   | 1102      | 4      | 14                   | 97,5 m²  | 3         | RK | B, WcD | B       | 2 745 000      | 54 469    | 4 539      | 900              | 0,022880  | 0,021033      | 61 900    |
| 0023      |   | 1103      | 4      | 15                   | 110,0 m² | 4         | RK | B, WcD | B/B     | 2 795 000      | 61 108    | 5 092      | 1 000            | 0,025669  | 0,021416      | 69 445    |
| 0024      |   | 1201      | 5      | 18                   | 75,5 m²  | 2         | RK | B      | B       | 2 245 000      | 44 248    | 3 687      | 700              | 0,018587  | 0,017202      | 50 285    |
| 0025      |   | 1202      | 5      | 19                   | 97,5 m²  | 3         | RK | B, WcD | B       | 2 895 000      | 54 662    | 4 555      | 900              | 0,022961  | 0,022182      | 62 120    |
| 0026      |   | 1203      | 5      | 15                   | 110,0 m² | 4         | RK | B, WcD | B/B     | 2 995 000      | 61 108    | 5 092      | 1 000            | 0,025669  | 0,022948      | 69 445    |
| 0027      |   | 1301      | 6      | 21                   | 75,5 m²  | 2         | RK | B      | B       | 2 370 000      | 44 490    | 3 708      | 700              | 0,018689  | 0,018160      | 50 560    |

2016120104149

Lägenhetsförteckning  
Brukspatronen, RBA (44541)

| Grunddata |           |        |         | Lägenhetsbeskrivning |           |    |        |         | Ekonomisk data |           |            |                  |           |                |           |
|-----------|-----------|--------|---------|----------------------|-----------|----|--------|---------|----------------|-----------|------------|------------------|-----------|----------------|-----------|
| ObjNr     | LghNr LMV | Vän.Nr | Lgh.Typ | Area                 | Antal Rum | RK | Bad/WC | Balkong | Insats         | Årsavgift | Månadsavg. | Driftskostn./mån | Andelstal | Andelstal Ins. | Jämf.Hyra |
| 0028      | 1302      | 6      | 22      | 97,5 m <sup>2</sup>  | 3         | RK | B, WcD | B       | 3 095 000      | 54 856    | 4 571      | 900              | 0,023043  | 0,023715       | 62 340    |
| 0029      | 1303      | 6      | 15      | 110,0 m <sup>2</sup> | 4         | RK | B, WcD | B/B     | 3 145 000      | 61 108    | 5 092      | 1 000            | 0,025669  | 0,024098       | 69 445    |
| 0030      | 1401      | 7      | 23      | 75,5 m <sup>2</sup>  | 2         | RK | B      | B       | 2 495 000      | 44 732    | 3 728      | 700              | 0,018790  | 0,019117       | 50 835    |
| 0031      | 1402      | 7      | 24      | 97,5 m <sup>2</sup>  | 3         | RK | B, WcD | B       | 3 295 000      | 55 049    | 4 587      | 900              | 0,023124  | 0,025247       | 62 560    |
| 0032      | 1403      | 7      | 15      | 110,0 m <sup>2</sup> | 4         | RK | B, WcD | B/B     | 3 420 000      | 61 108    | 5 092      | 1 000            | 0,025669  | 0,026205       | 69 445    |
| 0033      | 1501      | 8      | 25      | 75,5 m <sup>2</sup>  | 2         | RK | B      | B       | 2 620 000      | 44 925    | 3 744      | 700              | 0,018871  | 0,020075       | 51 055    |
| 0034      | 1502      | 8      | 26      | 97,5 m <sup>2</sup>  | 3         | RK | B, WcD | B       | 3 495 000      | 55 194    | 4 600      | 900              | 0,023185  | 0,026780       | 62 725    |
| 0035      | 1503      | 8      | 15      | 110,0 m <sup>2</sup> | 4         | RK | B, WcD | B/B     | 3 640 000      | 61 108    | 5 092      | 1 000            | 0,025669  | 0,027891       | 69 445    |
| 0036      | 1601      | 9      | 27      | 75,5 m <sup>2</sup>  | 2         | RK | B      | B       | 2 745 000      | 45 168    | 3 764      | 700              | 0,018973  | 0,021033       | 51 330    |
| 0037      | 1602      | 9      | 28      | 97,5 m <sup>2</sup>  | 3         | RK | B, WcD | B       | 3 695 000      | 55 388    | 4 616      | 900              | 0,023266  | 0,028312       | 62 945    |
| 0038      | 1603      | 9      | 15      | 110,0 m <sup>2</sup> | 4         | RK | B, WcD | B/B     | 3 795 000      | 61 108    | 5 092      | 1 000            | 0,025669  | 0,029078       | 69 445    |
| 0039      | 1701      | 10     | 29      | 75,5 m <sup>2</sup>  | 2         | RK | B      | B       | 2 870 000      | 45 409    | 3 784      | 700              | 0,019075  | 0,021991       | 51 605    |
| 0040      | 1702      | 10     | 30      | 97,5 m <sup>2</sup>  | 3         | RK | B, WcD | B       | 3 895 000      | 55 582    | 4 632      | 900              | 0,023348  | 0,029844       | 63 165    |
| 0041      | 1703      | 10     | 15      | 110,0 m <sup>2</sup> | 4         | RK | B, WcD | B/B     | 3 950 000      | 61 108    | 5 092      | 1 000            | 0,025669  | 0,030266       | 69 445    |
| 0042      | 1801      | 11     | 31      | 75,5 m <sup>2</sup>  | 2         | RK | B      | B       | 2 995 000      | 45 652    | 3 804      | 700              | 0,019176  | 0,022948       | 51 880    |
| 0043      | 1802      | 11     | 32      | 97,5 m <sup>2</sup>  | 3         | RK | B, WcD | B       | 3 995 000      | 55 775    | 4 648      | 900              | 0,023429  | 0,030611       | 63 385    |
| 0044      | 1803      | 11     | 15      | 110,0 m <sup>2</sup> | 4         | RK | B, WcD | B/B     | 4 105 000      | 61 108    | 5 092      | 1 000            | 0,025669  | 0,031453       | 69 445    |
| 0045      | 1901      | 12     | 33      | 136,5 m <sup>2</sup> | 4         | RK | B, WcD | B/T     | 6 495 000      | 78 381    | 6 532      | 1 200            | 0,032925  | 0,049766       | 89 075    |
| 45 sf     |           |        |         | 4198,5               |           |    |        |         | 130 510 000    | 2 380 598 | 198 378    | 37 800           | 1,000000  | 1,000000       | 2 705 397 |

2016120104150

## G. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

Jönköping 2016- 11 -18

Riksbyggen Bostadsrättsförening Brukspatronen i Jönköpings kommun

Nils Helmersson

Tommy Prissberg

Christopher Rydell

**H.****I N T Y G**

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Brukspatronen i Jönköpings kommun

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2016-11-18 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.

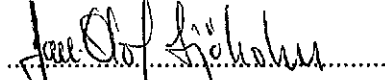
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

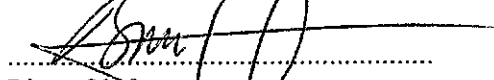
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2016-10-20
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2015-02-25
- ☒ Aktieöverlåtelseavtal upprättat 2015-12-07
- ☒ Köpekontrakt 2015-12-07
- ☒ Proformabalansräkning 2015-12-07
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, 2016-10-20
- ☒ Riksbyggenavtal, undertecknat 2015-12-07
- ☒ Kreditoffert 2015-11-12
- ☒ Aktuella räntenivåer per 2016-10-27
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2016-10-16
- ☒ Driftkostnadsberäkning samfällighetsförening 2016-10-31
- ☒ Protokoll extra föreningsstämma 2015-05-27 (Sammanställning anskaffningskostnader i gemensamhetsanläggning)
- ☒ Bilpoolsavtal Sunfleet, undertecknat 2016-06-03
- ☒ Underhållsplan, daterad 2016-10-21
- ☒ Avskrivningsplan 120 år 2016-11-11
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2016-10-20

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

Stockholm 2016-11-30

  
Jan Olof Sjöholm

Stockholm 2016-11-30

  
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 reallt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

### Intäkter

| År                      | 1                | 2                | 3                | 4                | 5                | 6                | 11               |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 2 380 600        | 2 428 200        | 2 476 700        | 2 526 300        | 2 576 800        | 2 628 300        | 2 901 900        |
| Individuell mätning lgh | 445 000          | 453 900          | 463 000          | 472 200          | 481 700          | 491 300          | 542 500          |
| <b>Summa intäkter</b>   | <b>2 825 600</b> | <b>2 882 100</b> | <b>2 939 700</b> | <b>2 998 500</b> | <b>3 058 500</b> | <b>3 119 600</b> | <b>3 444 400</b> |

### Anmärkning

Ökning 2% per år  
Ökning 2% per år

### Kostnader

|                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Räntor                  | 546 000          | 545 100          | 544 100          | 543 100          | 541 900          | 540 700          | 532 700          |
| Amorteringar            | 89 900           | 97 300           | 105 400          | 114 000          | 123 400          | 133 600          | 198 500          |
| Driftnetto samff        | 27 300           | 27 900           | 28 400           | 29 000           | 29 600           | 30 200           | 33 300           |
| Driftskostnader         | 1 343 500        | 1 370 400        | 1 397 800        | 1 425 700        | 1 454 200        | 1 483 300        | 1 637 700        |
| Fastighetsavgift/-skatt | 16 800           | 17 100           | 17 400           | 17 800           | 18 100           | 18 500           | 20 400           |
| Räntekostnadsutrymme*   | 447 000          | 446 300          | 445 500          | 444 700          | 443 700          | 442 800          | 436 500          |
| <b>Summa kostnader</b>  | <b>2 470 500</b> | <b>2 504 100</b> | <b>2 538 600</b> | <b>2 574 300</b> | <b>2 610 900</b> | <b>2 649 100</b> | <b>2 859 100</b> |

Föreningens andel av driftnetto  
från Munksjöstadens Samff.  
Ökning 2 % / år  
Ökning 2 % / år

### Avsättning till

|                                                 |         |         |         |         |         |         |           |
|-------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| underhållsfond                                  | 324 000 | 324 000 | 324 000 | 324 000 | 324 000 | 324 000 | 324 000   |
| Överskott exkl<br>avskrivningar<br>(kassaflöde) | 31 100  | 54 000  | 77 100  | 100 200 | 123 600 | 146 500 | 261 300   |
| Ack kassaflöde exkl<br>avskrivningar            | 31 100  | 85 100  | 162 200 | 262 400 | 386 000 | 532 500 | 1 610 400 |

Enligt underhållsplan

|                                    |           |             |             |             |             |             |             |
|------------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Avskrivningar                      | 1 027 500 | 1 027 500   | 1 027 500   | 1 027 500   | 1 027 500   | 1 027 500   | 1 027 500   |
| Resultat inkl<br>avskrivningar     | - 906 500 | - 876 200   | - 845 000   | - 813 300   | - 780 500   | - 747 400   | - 567 700   |
| Ack resultat inkl<br>avskrivningar | - 906 500 | - 1 782 700 | - 2 627 700 | - 3 441 000 | - 4 221 500 | - 4 968 900 | - 8 175 700 |

### Akkumulerad avsättning till underhållsfond

324 000    648 000    972 000    1 296 000    1 620 000    1 944 000    3 564 000

### Antaganden

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 0,9 %. Vid konvertering år 1 - 10 har utgiftsräntan antagits vara 0,9 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 0,95 %. Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 0,95 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,08 %. Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,08 %.

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

Förändringar av dessa kan påverka utfallet 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 700 kr/månad inkl moms

\*) Räntekostnadsutrymme med ca 0,8 %-enhetshöjning av låneräntan.

## Bilaga 2. Känslighetsanalys

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

### Inflationsantagande 2% per år

| <u>Räntan oförändrad</u> | År        |           |           |           |           |           | Antaganden |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                          | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11         |
| Årsavgifter nominellt    | 2 380 600 | 2 428 200 | 2 476 700 | 2 526 300 | 2 576 800 | 2 628 300 | 2 904 700  |
| Nettoökning %            |           | 1,999     | 1,997     | 2,003     | 1,999     | 1,999     | 10,516 *)  |
| Årsavgifter realt        | 2 380 600 | 2 380 588 | 2 380 527 | 2 380 589 | 2 380 565 | 2 380 532 | 2 382 866  |
| %                        | -         | 0,000     | 0,003     | 0,000     | 0,001     | 0,003     | 0,095      |

### Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering

| <u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u> | År        |           |           |           |           |           | Antaganden |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                                                  | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11         |
| Årsavgifter nominellt                            | 2 380 600 | 2 614 100 | 2 662 200 | 2 896 700 | 2 946 500 | 3 181 500 | 3 449 700  |
| Nettoökning %                                    |           | 9,808     | 1,840     | 8,809     | 1,719     | 7,976     | 8,430 *)   |
| Årsavgifter realt                                | 2 380 600 | 2 562 843 | 2 558 824 | 2 729 625 | 2 722 111 | 2 881 583 | 2 829 956  |
| %                                                |           | 7,655     | 7,486     | 14,661    | 14,346    | 21,044    | 18,876     |

### Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering

| <u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u> | År        |           |           |           |           |           | Antaganden |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                                                    | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11         |
| Årsavgifter nominellt                              | 2 336 700 | 2 755 300 | 2 802 300 | 3 220 700 | 3 268 700 | 3 717 900 | 3 958 700  |
| Nettoökning %                                      |           | 17,914    | 1,706     | 14,931    | 1,490     | 13,742    | 6,477 *)   |
| Årsavgifter realt                                  | 2 336 700 | 2 701 275 | 2 693 483 | 3 034 938 | 3 019 774 | 3 367 417 | 3 247 513  |
| %                                                  |           | 15,602    | 15,269    | 29,881    | 29,232    | 44,110    | 38,979     |

\*) År 11 jämfört med år 6

**Inflationsantagande 3% per år**

| <u>Räntan oförändrad</u> |           | År        |           |           |           |           |           |    |  |  |  |  | Antaganden |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----|--|--|--|--|------------|
|                          | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11        |    |  |  |  |  |            |
| Årsavgifter nominellt    | 2 380 600 | 2 447 000 | 2 515 100 | 2 585 000 | 2 656 800 | 2 730 200 | 3 130 700 |    |  |  |  |  |            |
| Nettöknings %            |           | 2,789     | 2,783     | 2,779     | 2,778     | 2,763     | 14,669    | *) |  |  |  |  |            |
| Årsavgifter reall        | 2 380 600 | 2 375 728 | 2 370 723 | 2 365 641 | 2 360 532 | 2 355 095 | 2 329 535 |    |  |  |  |  |            |
| %                        | -         | 0,205     | 0,415     | 0,628     | 0,843     | 1,071     | 2,145     |    |  |  |  |  |            |

| <u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u> |           | År        |           |           |           |           |           |    |  |  |  |  | Antaganden |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----|--|--|--|--|------------|
|                                                  | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11        |    |  |  |  |  |            |
| Årsavgifter nominellt                            | 2 380 600 | 2 632 900 | 2 700 600 | 2 955 400 | 3 026 500 | 3 283 400 | 3 675 700 |    |  |  |  |  |            |
| Nettöknings %                                    |           | 10,598    | 2,571     | 9,435     | 2,406     | 8,488     | 11,948    | *) |  |  |  |  |            |
| Årsavgifter reall                                | 2 380 600 | 2 556 214 | 2 545 575 | 2 704 610 | 2 689 006 | 2 832 290 | 2 735 066 |    |  |  |  |  |            |
| %                                                |           | 7,377     | 6,930     | 13,610    | 12,955    | 18,974    | 14,890    |    |  |  |  |  |            |

| <u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u> |           | År        |           |           |           |           |           |    |  |  |  |  | Antaganden |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----|--|--|--|--|------------|
|                                                    | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 11        |    |  |  |  |  |            |
| Årsavgifter nominellt                              | 2 380 600 | 2 818 900 | 2 886 300 | 3 326 000 | 3 396 200 | 3 836 800 | 4 220 900 |    |  |  |  |  |            |
| Nettöknings %                                      |           | 18,411    | 2,391     | 15,234    | 2,111     | 12,973    | 10,011    | *) |  |  |  |  |            |
| Årsavgifter reall                                  | 2 380 600 | 2 736 796 | 2 720 615 | 3 043 761 | 3 017 480 | 3 309 657 | 3 140 746 |    |  |  |  |  |            |
| %                                                  |           | 14,962    | 14,283    | 27,857    | 26,753    | 39,026    | 31,931    |    |  |  |  |  |            |

\*) År 11 jämför med år 6