

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Ljuspunkten***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuspunkten

Organisationsnummer 769630-0115

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) 2015-05-05 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 september månad 2017.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i maj månad 2017.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2017-06-19 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Göteborg Tuve 10:168

Adress: Nolehultsvägen 1, 3 och 7, Glöstorpsvägen 39
417 43 Göteborg

Tomtarea: 7 623 m²

Bostadsarea: 5 242 m²

Byggnadernas antal och utformning: Två st punkthus i sju våningar samt ett punkthus i sex våningar.

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

Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleveranser anslutna till Göteborg Energi AB.

Undercentral är belägen på Nolehultsvägen 3.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

Hissar: 3 st

Anslutning till TV, bredband och telefoni (Telia).

Gemensamma utrymmen

2 st utvändiga soprum belägna i separata byggnader.

1 st gemensamhetslokal/övernattningslägenhet belägen i bottenvåning på Nolehultsvägen 3.

1 st cykelrum i källare eller garage anslutande till respektive huskropp samt i två friliggande byggnader i anslutning till lekplats.

1 st barnvagnsrum per hus belägna i källarplan i respektive hus.

Parkering redovisas i avsnitt F

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Gångväg	Last	Avtalsservitut	D201600233878:1.1
Parkering	Förmån	Officialservitut	I480K-2016F385.1
Utrymme	Förmån	Officialservitut	I480K-2016F385.2
Starkström	Last	Ledningsrätt	I480K-2015F233.2

Ytterligare servitut avses tecknas avseende VA-ledningar, vilka delvis har samordnats mellan Fastigheten och grannfastigheten Tuve 10:123.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta grundlagd på berg och pålar till berg.
Stomme	Betong
Yttervägg	Betong (sandwichelement)
Yttertak	Tegel
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
Ventilation	FTX-system.

Lägenhetsförråd 1 st per lägenhet belägna i källarplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré	
Golv	Parkett
Vardagsrum	
Golv	Parkett
Sovrum	
Golv	Parkett
Klädkammare	
Golv	Parkett
Kök	
Golv	Parkett
Utrustning	Skåpsinredning, kyl, frys, diskmaskin och inbyggd ugn under häll samt mikro i väggskåp. Fläktkåpa under skåp, arbetsbelysning under väggskåp.
Badrum	
Golv	Klinker
Utrustning	Badrumsmöbel med spegelskåp, Wc, duschutrustning, duschvägg och handdukstork(elektrisk). Tvättmaskin och torktumlare, Bänkskiva och väggskåp ovan maskiner.
WC	
Golv	Klinker
Utrustning	Wc, handfat och spegel.

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Rb Försäkring som tecknas via Ossén Försäkringsmäklare.

Byggsfelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters (Canopus, syndicate 4444) via S&P Underwriting Agency AB.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	49 000 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	208 500 000 kr
SUMMA	257 500 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	3 711 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	261 211 000 kr

*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Ljuspunkten 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.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till	86 600 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler* har ännu ej fastställts men beräknas till	2 585 000 kr

*Taxeringsvärde lokal avscr förutom kommersiella lokaler (Bokalcr) även garage

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	26 282 000 kr	Pantbrev	0,99	1	50-årig serie
Lån 2	26 282 000 kr	Pantbrev	1,02	3	50-årig serie
Lån 3	26 281 000 kr	Pantbrev	1,23	5	50-årig serie

Räntor för lån ovan är angivna per 2017-06-02.

Summa lån	78 845 000 kr
Insatser	178 655 000 kr
Summa	257 500 000 kr
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Ljuspunkten och Riksbyggen (§6).	3 711 000 kr
Summa finansiering	261 211 000 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 maj månad 2017.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	3 381 100 kr
----------------------	--------------

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

Årsavgifter Förbrukning

Individuellt uppmätt förbrukning ¹ per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel (bedömda kostnader).	461 500 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 300 - 700 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

Intäkter bilplatser 10 st parkeringsplatser á 300 kr/månad, och 48 st garageplatser á 640 kr/månad (exkl moms)	404 600 kr
--	------------

SUMMA INTÄKTER	4 247 200 kr
-----------------------	---------------------

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	851 000 kr
Amorteringar	126 700 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 1,36 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	1 072 000 kr

Drifkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

1 635 000 kr

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

¹ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ² 25 900 kr

SUMMA KOSTNADER 3 710 600 kr

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan. 481 000 kr

Överskott exkl avskrivningar. 55 600 kr

SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND 4 247 200 kr

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

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

F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr	Antal				
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	S:a
3	2	9	7	6	24
4	2	8	9	3	22
5	2	11	10	3	26
Summa	6	28	26	12	72

Bokaler

Lgh 1, 4, 26, 47 och 50 är Bokaler, dvs dessa bostadsrätter kan delvis innehålla verksamhet men måste samtidigt nyttjas som permanentbostad. Villkor som gäller för nyttjande av dessa bostadsrätter framgår av upplåtelseavtal för resp lgh

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
48					10

Lägenhetsförteckning
Ljuspunkten, RBA (44227)

2017071401860

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
0001	1001	0	9	77,0 m²	3	RK	B	U	2 250 000	48 368	4 031	600	0,014305	0,012593
0002	1002	0	1	61,0 m²	2	RK	B	U	1 750 000	39 974	3 331	400	0,011823	0,009795
0003	1003	0	1	61,0 m²	2	RK	B	U	1 840 000	39 974	3 331	400	0,011823	0,010299
0004	1004	0	10	43,0 m²	2	RK	B	U	1 650 000	34 026	2 836	300	0,010064	0,009235
0005	1101	1	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 340 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,013097
0006	1102	1	3	61,0 m²	2	RK	B	B	1 850 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,010355
0007	1103	1	3	61,0 m²	2	RK	B	B	1 950 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,010914
0008	1104	1	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 600 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,014552
0009	1201	2	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 450 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,013713
0010	1202	2	3	61,0 m²	2	RK	B	B	1 950 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,010914
0011	1203	2	3	61,0 m²	2	RK	B	B	2 050 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,011474
0012	1204	2	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 700 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,015112
0013	1301	3	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 555 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,014300
0014	1302	3	3	61,0 m²	2	RK	B	B	2 055 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,011502
0015	1303	3	3	61,0 m²	2	RK	B	B	2 150 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,012034
0016	1304	3	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 805 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,015700
0017	1401	4	4	93,0 m²	4	RK	B	B	3 150 000	56 502	4 708	700	0,016711	0,017631
0018	1402	4	5	95,5 m²	4	RK	B, Wc	B	3 255 000	60 848	5 071	700	0,017997	0,018218
0019	1403	4	4	93,0 m²	4	RK	B	B	3 350 000	56 502	4 708	700	0,016711	0,018750
0020	1501	5	4	93,0 m²	4	RK	B	B	3 250 000	56 502	4 708	700	0,016711	0,018191
0021	1502	5	5	95,5 m²	4	RK	B, Wc	B	3 360 000	60 848	5 071	700	0,017997	0,018806
0022	1503	5	4	93,0 m²	4	RK	B	B	3 470 000	56 502	4 708	700	0,016711	0,019422
0023	1601	6	6	67,0 m²	1	RK	B	B	2 600 000	41 362	3 447	500	0,012233	0,014552
0024	1602	6	7	53,5 m²	1	RK	B	B	1 970 000	36 400	3 033	400	0,010766	0,011026
0025	1603	6	8	100,5 m²	3	RK	B, Wc	B	3 900 000	60 508	5 042	700	0,017896	0,021829
0026	1001	0	11	77,0 m²	3	RK	B	U	2 250 000	46 820	3 902	600	0,013848	0,012593
0027	1002	0	1	61,0 m²	2	RK	B	U	1 750 000	39 974	3 331	400	0,011823	0,009795

Lägenhetsförteckning
Ljuspunkten, RBA (44227)

2017071401861

Ekonomisk data									
Lägenhetsbeskrivning									
Grunddata									
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats
0028	1003	0	1	61,0 m ²	2	RK	B	U	1 840 000
0029	1101	1	2	77,5 m ²	3	RK	B	B	2 340 000
0030	1102	1	3	61,0 m ²	2	RK	B	B	1 850 000
0031	1103	1	3	61,0 m ²	2	RK	B	B	1 950 000
0032	1104	2	2	77,5 m ²	3	RK	B	B	2 600 000
0033	1201	2	2	77,5 m ²	3	RK	B	B	2 450 000
0034	1202	2	3	61,0 m ²	2	RK	B	B	1 950 000
0035	1203	2	3	61,0 m ²	2	RK	B	B	2 050 000
0036	1204	3	2	77,5 m ²	3	RK	B	B	2 700 000
0037	1301	3	2	77,5 m ²	3	RK	B	B	2 550 000
0038	1302	3	3	61,0 m ²	2	RK	B	B	2 055 000
0039	1303	3	3	61,0 m ²	2	RK	B	B	2 155 000
0040	1304	4	2	77,5 m ²	3	RK	B	B	2 805 000
0041	1401	4	4	93,0 m ²	4	RK	B	B	3 170 000
0042	1402	4	5	95,5 m ²	4	RK	B, Wc	B	3 270 000
0043	1403	5	4	93,0 m ²	4	RK	B	B	3 370 000
0044	1501	5	6	67,0 m ²	1	RK	B	B	2 550 000
0045	1502	5	7	53,5 m ²	1	RK	B	B	1 980 000
0046	1503	5	8	100,5 m ²	3	RK	B, Wc	B	3 800 000
0047	1001	0	10	43,0 m ²	2	RK	B	U	1 650 000
0048	1002	0	1	61,0 m ²	2	RK	B	U	1 750 000
0049	1003	0	1	61,0 m ²	2	RK	B	U	1 850 000
0050	1004	0	9	77,0 m ²	3	RK	B	U	2 250 000
0051	1101	1	2	77,5 m ²	3	RK	B	B	2 345 000
0052	1102	1	3	61,0 m ²	2	RK	B	B	1 845 000
0053	1103	1	3	61,0 m ²	2	RK	B	B	1 950 000
0054	1104	1	2	77,5 m ²	3	RK	B	B	2 605 000
Månadsavg.									
Arsvgift									
Driftskostn./mån									
Andelstal									
Andelstal Insats									
0028				3 331	39 974			400	0,011823
0029				4 111	49 334			600	0,014591
0030				3 470	41 638			400	0,012315
0031				3 470	41 638			400	0,012315
0032				4 111	49 334			600	0,014591
0033				4 111	49 334			600	0,014591
0034				3 470	41 638			400	0,012315
0035				3 470	41 638			400	0,012315
0036				4 111	49 334			600	0,014591
0037				4 111	49 334			600	0,014591
0038				3 470	41 638			400	0,012315
0039				3 470	41 638			400	0,012315
0040				4 111	49 334			600	0,014591
0041				4 708	56 502			700	0,016711
0042				5 071	60 848			700	0,017997
0043				4 708	56 502			700	0,016711
0044				3 447	41 362			500	0,012233
0045				3 033	36 400			400	0,010766
0046				5 042	60 508			700	0,017896
0047				2 836	34 026			300	0,010064
0048				3 331	39 974			400	0,011823
0049				3 331	39 974			400	0,011823
0050				4 031	48 368			600	0,014305
0051				4 111	49 334			600	0,014591
0052				3 470	41 638			400	0,012315
0053				3 470	41 638			400	0,012315
0054				4 111	49 334			600	0,014591

Lägenhetsförteckning
Ljuspunkten, RBA (44227)

2017071401862

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
0055		1201	2	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 450 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,013713
0056		1202	2	3	61,0 m²	2	RK	B	B	1 950 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,010914
0057		1203	2	3	61,0 m²	2	RK	B	B	2 055 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,011502
0058		1204	2	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 705 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,015140
0059		1301	3	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 555 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,014300
0060		1302	3	3	61,0 m²	2	RK	B	B	2 060 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,011530
0061		1303	3	3	61,0 m²	2	RK	B	B	2 160 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,012090
0062		1304	3	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 810 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,015728
0063		1401	4	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 650 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,014832
0064		1402	4	3	61,0 m²	2	RK	B	B	2 160 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,012090
0065		1403	4	3	61,0 m²	2	RK	B	B	2 260 000	41 638	3 470	400	0,012315	0,012649
0066		1404	4	2	77,5 m²	3	RK	B	B	2 920 000	49 334	4 111	600	0,014591	0,016343
0067		1501	5	4	93,0 m²	4	RK	B	B	3 370 000	56 502	4 708	700	0,016711	0,018862
0068		1502	5	5	95,5 m²	4	RK	B, Wc	B	3 470 000	60 848	5 071	700	0,017997	0,019422
0069		1503	5	4	93,0 m²	4	RK	B	B	3 570 000	56 502	4 708	700	0,016711	0,019981
0070		1601	6	6	67,0 m²	1	RK	B	B	2 610 000	41 362	3 447	500	0,012233	0,014608
0071		1602	6	7	53,5 m²	1	RK	B	B	1 980 000	36 400	3 033	400	0,010766	0,011082
0072		1603	6	8	100,5 m²	3	RK	B, Wc	B	4 000 000	60 508	5 042	700	0,017896	0,022388
72 st					5242,0					178 665 000	3 381 110	281 756	38 000	1,000000	1,000001

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						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	

Årsavgifter bostäder	3 381 100	3 448 700	3 517 700	3 588 000	3 659 800	3 733 000	4 121 500
Intäkter bilplatser *)	404 600	404 600	404 600	404 600	404 600	404 600	404 600
Individuell mätning lgh	461 500	470 700	480 100	489 700	499 500	509 500	562 600
Summa intäkter	4 247 200	4 324 000	4 402 400	4 482 300	4 563 900	4 647 100	5 088 700

Kostnader

Räntor	851 000	849 600	848 100	846 400	844 600	842 700	830 400
Amorteringar	126 700	137 200	148 500	160 700	174 000	188 300	279 800
Driftkostnader	1 635 000	1 667 700	1 701 100	1 735 100	1 769 800	1 830 200	2 020 700
Fastighetsavgift/-skatt	25 900	26 400	26 900	27 400	28 000	28 500	31 500
Räntekostnadsutrymme**	1 072 000	1 070 300	1 068 400	1 066 400	1 064 200	1 061 800	1 046 700
Summa kostnader	3 710 600	3 751 200	3 793 000	3 836 000	3 880 600	3 951 500	4 209 100

Ökning 2 % / år
Ökning 2 % / år

Enligt underhållsplan

Avsättning till underhållsfond	481 000	481 000	481 000	481 000	481 000	481 000	481 000
Överskott exkl avskrivningar (kassaflöde)	55 600	91 800	128 400	165 300	202 300	214 600	398 600
Ack kassaflöde exkl avskrivningar	55 600	147 400	275 800	441 100	643 400	858 000	2 483 800

Avskrivningar	1 737 500	1 737 500	1 737 500	1 737 500	1 737 500	1 737 500	1 737 500
Resultat inkl avskrivningar	- 1 555 200	- 1 508 500	- 1 460 600	- 1 411 500	- 1 361 200	- 1 334 600	- 1 059 100
Ack resultat inkl avskrivningar	- 1 555 200	- 3 063 700	- 4 524 300	- 5 935 800	- 7 297 000	- 8 631 600	- 14 491 500

Akkumulerad avsättning till underhållsfond	481 000	962 000	1 443 000	1 924 000	2 405 000	2 886 000	5 291 000
--	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Antaganden

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 0,99 % . Vid konvertering år 1 - 10 har utgiftsräntan antagits vara 0,99 % .
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,02 % . Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 1,02 % .
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,23 % . Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,23 % .
Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.
Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

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								
Årsavgifter nominellt	3 381 100	3 448 700	3 517 700	3 588 000	3 659 800	3 733 000	4 124 700	
Nettoökning %		1,999	2,001	1,998	2,001	2,000	10,493	*)
Årsavgifter reallt	3 381 100	3 381 078	3 381 103	3 381 053	3 381 089	3 381 093	3 383 691	
%	-	0,001	0,000	0,001	-	0,000	0,077	

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
År								
Årsavgifter nominellt	3 381 100	3 710 700	3 779 200	4 110 200	4 180 800	4 512 800	4 892 700	
Nettoökning %		9,748	1,846	8,758	1,718	7,941	8,418	*)
Årsavgifter reallt	3 381 100	3 637 941	3 632 449	3 873 133	3 862 413	4 087 382	4 013 718	
%		7,596	7,434	14,552	14,235	20,889	18,710	

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	1	2	3	4	5	6	11	Antaganden
År								
Årsavgifter nominellt	3 381 100	3 972 900	4 040 900	4 632 500	4 702 100	5 292 800	5 636 600	
Nettoökning %		17,503	1,712	14,640	1,502	12,562	6,496	*)
Årsavgifter reallt	3 381 100	3 895 000	3 883 987	4 365 308	4 344 014	4 793 852	4 623 975	
%		15,199	14,873	29,109	28,479	41,784	36,759	

*) 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	3 381 100	3 463 000	3 546 900	3 632 800	3 721 000	3 786 300	4 273 300					
Nettoökning %		2,422	2,423	2,422	2,428	1,755	12,862					*)
Årsavgifter realt	3 381 100	3 362 136	3 343 293	3 324 527	3 306 060	3 266 096	3 179 737					
%	-	0,561	1,118	-	2,219	-	5,956					

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	År											Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11					
Årsavgifter nominellt	3 381 100	3 725 000	3 808 400	4 155 000	4 242 000	4 566 100	5 041 300					
Nettoökning %		10,171	2,239	9,101	2,094	7,640	10,407					*)
Årsavgifter realt	3 381 100	3 616 505	3 589 782	3 802 414	3 768 962	3 938 758	3 751 201					
%		6,962	6,172	12,461	11,471	16,493	10,946					

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	År											Antaganden
	1	2	3	4	5	6	11					
Årsavgifter nominellt	3 381 100	3 987 200	4 070 100	4 677 300	4 763 300	5 346 100	5 809 800					
Nettoökning %		17,926	2,079	14,919	1,839	12,235	8,674					*)
Årsavgifter realt	3 381 100	3 871 068	3 836 460	4 280 392	4 232 130	4 611 593	4 323 037					
%		14,491	13,468	26,598	25,170	36,393	27,859					

*) År 11 jämfört med år 6

G. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

2017071401863

Göteborg 2017-06-29

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuspunkten

Mikael Ahlén

Krister Andersson

Michael Benhlin

Thomas Emanuelsson

Torbjörn Rignér

H.**I N T Y G**

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Ljuspunkten

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2017-06-29 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.

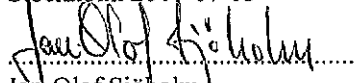
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

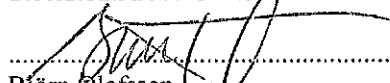
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2017-05-30
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2017-03-22
- ☒ Köpekontrakt, fastighet upprättat 2017-06-21
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2017-06-02
- ☒ Riksbyggenavtal, upprättat 2017-06-19
- ☒ Hyresavtal garage, upprättat 2017-06-19
- ☒ Hyresgaranti garage, upprättat 2017-06-19
- ☒ Kreditoffert 2016-02-09
- ☒ Aktuella räntenivåer per 2017-06-02
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2017-05-22
- ☒ Underhållsplan, daterad 2017-05-29
- ☒ Avskrivningsplan 120 år 2017-06-26
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2017-06-19

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

Stockholm 2017-07-13


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2017-07-13


Björn Olofsson

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

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 800 kr/månad inkl moms

**) Räntekostnadsutrymme med ca 1,36 %-enhetshöjning av låneräntan.