

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Slottsberget 3***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsberget 3

Organisationsnummer 769633-5913

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet**
- D. Finansieringsplan**
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
- F. Redovisning av lägenheterna**
- G. Nyckeltal**
- H. Ekonomisk prognos**
- I. Känslighetsanalys**
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år**
- K. Övriga upplysningar**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2016-12-21 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i april månad 2019.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i september månad 2019 och avslutas i februari månad 2020.

Bygglov har lämnats av Göteborg kommun 2016-07-07.

Marklov avseende trädfällning har lämnats av Göteborg kommun 2018-06-26.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 58 %.

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

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Göteborg Järnbrott 203:4

Adress: Trumpetgatan 2-4, 6-11, 13-21 och 23
421 51 Västra Frölunda

Tomtarea: 25 365 m²

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Starkströmsledningar	Last	Ledningsrätt	1480K-2009F312.3
Optokablar	Last	Ledningsrätt	1480K-2009F312.4

Detaljplanen för bostäder m.m vid Frölunda kulturhus inom stadsdelarna Järnbrott och Rud i Göteborg, dp 1480K-II-4981 innehåller bestämmelser om att vissa träd inom fastigheten ska bevaras och att marklov krävs för fällning av träd, utöver det finns planbestämmelser om markens anordnande som reglerar att markens naturkaraktär och berghällar ska bevaras.

I samband med lantmäteriförrätningen där Fastigheten bildades markerades inte de nytillkomna gränserna för fastigheten. Riksbyggen åtar sig att ansöka om s.k. särskild gränsutmärkning hos Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun och Riksbyggen bekostar den lantmäteriatgård.

Byggnadernas antal och utformning:

6 st flerbostadshus i 4 våningar, 2 st flerbostadshus i 3 våningar, 5 st flerbostadshus i 2 våningar samt 1 st miljöhus.

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Göteborg Energi AB.

Undercentraler finns 1 st per hus och är belägna antingen i markplan eller i frilliggande förrådsbyggnad.

Elmätare för mätning av gemensam el-energi samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 530 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 85 000 kWh/år.

Hissar: 8 st

Trapphus: 13 st

Byggnaderna är anslutna till TV/Data/Tele via fibernät Telia (Triple play).

Gemensamma utrymmen

1 st miljöstation och 2 st sopstationer.

1 st gemensamhetslokal inkl relaxavdelning med bastu belägen i hus 3.

1 st övernattningslägenhet belägen i hus 3.

Hus 1, 2, 3 och 4: Cyklar, barnvagnar och rullstolar placeras i gemensamt förråd och utrymmen på nedersta planet i huset.

Hus 5, 6, 7 och 8: Cyklar, barnvagnar och rullstolar placeras i utvändiga förråd i anslutning till husen.

Hus 9, 10, 11, 12 och 13: har inga separata utrymmen för cyklar, barnvagnar och rullstolar utan dessa placeras i respektive lägenhets förråd.

2 st lekplatser

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongplatta och betonggrundmur.
Stomme	Pelare av stål i yttervägg. Bärande innerväggar och våningsbjällag i betong.
Yttervägg	Träpanel
Yttertak	Papp, delvis beklädda med solceller. Sedumtak på miljöhuset.
Balkong	Balkongplatta i betong, räcke av stål.
Fönster	Aluminium/trä, 3-glas.
Entreport	Hus 1 -8 har inglasade trapphus med entreport i glasparti. Övriga hus har utvändiga trapphus.
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr, säkerhetsklass 3.
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft (FTX) med energiåtervinning. Varje lgh har eget FTX.
Lägenhetsförråd	1 st per lägenhet belägna i invändigt i trapphus på nedersta plan eller i utvändigt förråd i separat byggnad.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall/entré

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Vardagsrum

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Sovrum

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Klädkammare/Förråd

Golv	Parkett
Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Kök

Golv	Parkett
Utrustning	Skåpsinredning, inbyggd ugn, inbyggd micro, Kyl/frys, helintegrerad diskmaskin, utdragbar kolfilterfläkt, fällbar dikhänksblandare samt infälld dimbar belysning under väggskåp.

Vägg	Målat/tapetserat
Tak	Målat

Badrum

Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning och eluttag, duschutrustning, duschhorn i frostat glas. Tvättmaskin och torktumlare, arbetsbänk i laminat samt väggskåp.

Vägg	Kakel
Tak	Målat

WC/Dusch

Golv	Klinker
Utrustning	WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning och eluttag, duschutrustning, duschhorn i frostat glas.

Vägg	Kakel
Tak	Målat

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam (Rbförsäkring).
Föreningen tecknar kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	21 400 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	351 600 000 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	373 000 000 kr

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 181 000 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	30 525 000 kr	Pantbrev	1,07	1	0,5% rak
Lån 2	30 525 000 kr	Pantbrev	1,37	3	0,5% rak
Lån 3	30 525 000 kr	Pantbrev	1,71	5	0,5% rak

Räntor för lån ovan är angivna per 2018-12-10.

Summa lån	91 575 000 kr
Insatser	281 425 000 kr
SUMMA FINANSIERING	373 000 000 kr

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

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

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda januari månad 2019.

INTÄKTER

Arsavgifter

Arsavgifter Bostäder 4 372 600 kr

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

Arsavgifter Förbrukning Bostäder

Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av kall- och varmvatten och hushållsel. Avvikelse av den bedömda förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. 502 800 kr

Övriga intäkter

Investeringsstöd för solceller, preliminärt belopp (Utbetalas år 1 som ett engångsbelopp. Riksbyggen ombesörjer ansökan till Länsstyrelsen om utbetalning av investeringsstöd för föreningens räkning). 452 400 kr

SUMMA INTÄKTER

5 327 800 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	1 264 400 kr
Amorteringar	457 900 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,7 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	641 000 kr

*Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall **

2 043 500 kr

Ekonomisk förvaltning	144 000 kr
Teknisk Förvaltning	227 200 kr
Trappstädning	128 000 kr
Utestädning (inkl snöröjning)	75 200 kr
Styrelsearvode	104 500 kr
Revisionsarvode	17 500 kr
Försäkringar	45 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	459 100 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel ¹	282 000 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll ¹	120 500 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud) ¹	206 100 kr
Renhållning/sophämtning	95 000 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	59 400 kr
Reparationer (löpande underhåll)	10 000 kr
Förbrukningsmaterial + Övriga utgifter	70 000 kr

*) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ² - kr

SUMMA KOSTNADER 4 406 800 kr

Avsättning till underhållsfond. 532 000 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 389 000 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter 5 327 800 kr

Summa kostnader - 4 406 800 kr

Återföring amorteringar 457 900 kr

Avskrivningar - 2 930 000 kr

SUMMA RESULTAT - 1 551 100 kr

Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan (K2). Avskrivningstiden är 120 år.
(se kapitel H Ekonomisk prognos)

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
					85 *

* varav 10 st gästparkeringar.

75 st p-platser förbereds för laddstolpe/motorvärmare.

Lägenhetsförteckning

Slottsberget 3 Frölunda, RBA (44310)

Grunddata										Lägenhetsbeskrivning										Ekonomisk data									
ObjNr	LghNr	LMV	Vän.Nr	Vän.Nr	Vän.Nr	Lgh.Nr	Lgh.Type	Area	Antal	Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal	Andelstal	Insats								
0121	0801	1	4	4	1	1	81,5 m ²	3		RK	B	B	3 295 000	58 533	4 878	600	0,013386	0,013386	0,011708										
0131	0902	2	4	4	1	1	81,5 m ²	3		RK	B	B	3 395 000	58 533	4 878	600	0,013386	0,013386	0,012064										
0132	0901	2	4	4	2	2	70,5 m ²	2		RK	B	B	2 545 000	52 141	4 345	500	0,011924	0,011924	0,009043										
0141	1001	3	4	4	1	1	81,5 m ²	3		RK	B	B	3 535 000	58 533	4 878	600	0,013386	0,013386	0,012561										
0142	1002	3	4	4	2	2	70,5 m ²	2		RK	B	B	2 945 000	52 141	4 345	500	0,011924	0,011924	0,010465										
0151	1102	4	4	4	1	1	81,5 m ²	3		RK	B	B	3 645 000	58 533	4 878	600	0,013386	0,013386	0,012952										
0152	1101	4	4	4	2	2	70,5 m ²	2		RK	B	B	3 095 000	52 141	4 345	500	0,011924	0,011924	0,010998										
0221	0801	1	4	4	3	3	81,5 m ²	3		RK	B	B	3 545 000	58 533	4 878	600	0,013386	0,013386	0,012597										
0231	0902	2	4	4	3	3	81,5 m ²	3		RK	B	B	3 595 000	58 533	4 878	600	0,013386	0,013386	0,012774										
0232	0901	2	4	4	4	4	70,5 m ²	2		RK	B	B	2 995 000	52 141	4 345	500	0,011924	0,011924	0,010642										
0241	1002	3	4	4	3	3	81,5 m ²	3		RK	B	B	3 695 000	58 533	4 878	600	0,013386	0,013386	0,013130										
0242	1001	3	4	4	4	4	70,5 m ²	2		RK	B	B	3 195 000	52 141	4 345	500	0,011924	0,011924	0,011353										
0251	1101	4	4	4	3	3	81,5 m ²	3		RK	B	B	3 845 000	58 533	4 878	600	0,013386	0,013386	0,013663										
0252	1102	4	4	4	4	4	70,5 m ²	2		RK	B	B	3 245 000	52 141	4 345	500	0,011924	0,011924	0,011531										
0321	0801	1	4	4	5	5	65,5 m ²	2		RK	B	B	2 995 000	50 011	4 168	400	0,011437	0,011437	0,010642										
0331	0901	2	4	4	5	5	65,5 m ²	2		RK	B	B	3 145 000	50 011	4 168	400	0,011437	0,011437	0,011175										
0341	1002	3	4	4	5	5	65,5 m ²	2		RK	B	B	3 245 000	50 011	4 168	400	0,011437	0,011437	0,011531										
0342	1001	3	4	4	4	4	70,5 m ²	2		RK	B	B	3 145 000	52 141	4 345	500	0,011924	0,011924	0,011175										
0351	1101	4	4	4	5	5	65,5 m ²	2		RK	B	B	3 445 000	50 011	4 168	400	0,011437	0,011437	0,012241										
0352	1102	4	4	4	4	4	70,5 m ²	2		RK	B	B	3 195 000	52 141	4 345	500	0,011924	0,011924	0,011353										
0421	0801	1	4	4	5	5	65,5 m ²	2		RK	B	B	2 995 000	50 011	4 168	400	0,011437	0,011437	0,010642										
0431	0901	2	4	4	5	5	65,5 m ²	2		RK	B	B	3 145 000	50 011	4 168	400	0,011437	0,011437	0,011175										
0432	0902	2	4	4	4	4	70,5 m ²	2		RK	B	B	2 995 000	52 141	4 345	500	0,011924	0,011924	0,010642										
0441	1002	3	4	4	5	5	65,5 m ²	2		RK	B	B	3 245 000	50 011	4 168	400	0,011437	0,011437	0,011531										
0442	1001	3	4	4	4	4	70,5 m ²	2		RK	B	B	3 145 000	52 141	4 345	500	0,011924	0,011924	0,011175										
0451	1101	4	4	4	5	5	65,5 m ²	2		RK	B	B	3 445 000	50 011	4 168	400	0,011437	0,011437	0,012241										
0452	1102	4	4	4	4	4	70,5 m ²	2		RK	B	B	3 195 000	52 141	4 345	500	0,011924	0,011924	0,011353										

G. Nyckeltal

BOA: 6 115,5 m² LOA: 0,0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	46 018
Föreningens lån *	14 974
Anskaffningsvärde *	60 993
Årsavgift, bostäder *	715
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	82
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	334
Kassaflöde ***	64
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	162
Avskrivning ***	479

H. Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter										
Årsavgifter bostäder		4 372 600	4 460 000	4 549 200	4 640 200	4 733 000	4 827 700	5 330 200	5 884 900	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder		502 800	512 900	523 100	533 600	544 200	555 100	612 900	676 700	Ökning 2% per år
Investeringsstöd solceller.		452 400	-	-	-	-	-	-	-	Investeringsstöd för solceller utbetalas år 1 (preliminärt belopp).
Summa intäkter		5 327 800	4 972 900	5 072 300	5 173 800	5 277 200	5 382 800	5 943 100	6 561 600	

Kostnader

Räntekostnader		1 264 400	1 258 100	1 251 700	1 245 400	1 239 100	1 232 700	1 201 100	1 169 400	
Amorteringar		457 900	457 900	457 900	457 900	457 900	457 900	457 900	457 900	
Räntekostnadsutrymme ¹		641 000	637 800	634 600	631 400	628 200	625 000	608 900	592 900	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll		2 043 500	2 084 400	2 126 100	2 168 600	2 212 000	2 256 200	2 491 000	2 750 300	Ökning 2% / år
Fastighetsavgift		-	-	-	-	-	-	-	135 000	Ökning 2% / år
Summa kostnader		4 406 800	4 438 200	4 470 300	4 503 300	4 537 200	4 571 800	4 758 900	5 105 500	

Avsättning till underhållsfond 532 000 532 000 532 000 532 000 532 000 532 000 532 000 532 000 532 000 532 000 Enligt finansieringsplan

Summa kassaflöde		389 000	2 700	70 000	138 500	208 000	279 000	652 200	924 100	
Ack kassaflöde		389 000	391 700	461 700	600 200	808 200	1 087 200	1 739 400	2 663 500	

RESULTATPROGNOS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter		5 327 800	4 972 900	5 072 300	5 173 800	5 277 200	5 382 800	5 943 100	6 561 600	
Summa kostnader		- 4 406 800	- 4 438 200	- 4 470 300	- 4 503 300	- 4 537 200	- 4 571 800	- 4 758 900	- 5 105 500	
Återföring amortering		457 900	457 900	457 900	457 900	457 900	457 900	457 900	457 900	
Avskrivning ²		- 2 930 000	- 2 930 000	- 2 930 000	- 2 930 000	- 2 930 000	- 2 930 000	- 2 930 000	- 2 930 000	
Årets resultat		- 1 551 100	- 1 937 400	- 1 870 100	- 1 801 600	- 1 732 100	- 1 661 100	- 1 287 900	- 1 016 000	

Amortering + avsättning till underhållsfond

989 872 989 872 989 872 989 872 989 872 989 872 989 872 989 872 989 872

Prognosförsäkringar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara: 1,07%
 Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara: 1,37%
 Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara: 1,71%

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

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,70% -enhetshöjning av låneräntan.

²⁾ Avskrivningar beräknas ske enligt en linjär avskrivningsplan. Avskrivningstiden är 120 år.

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	11	16
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar:								
<u>Inflationsnivå 2%</u>								
Räntan oförändrad	715	729	744	759	774	789	872	962
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	715	779	793	857	871	935	1 013	1 100
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	715	828	842	955	969	1 081	1 155	1 238
<u>Inflationsnivå 3%</u>								
Räntan oförändrad	715	658	674	689	705	722	813	916
Räntan ökar med 1 % vid konvertering*	715	708	723	787	803	867	951	1 049
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	715	757	772	883	900	1 013	1 093	1 187
		%	%	%	%	%	%	%
		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	10,41	10,41
		8,91	1,84	8,03	1,71	7,29	8,39	8,58
		15,84	1,70	13,35	1,48	11,52	6,91	7,20
		-7,94	2,32	2,32	2,32	2,32	12,64	12,67
		-1,03	2,12	8,91	1,97	8,03	9,71	10,29
		5,90	1,95	14,33	2,00	12,49	7,94	8,61

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

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

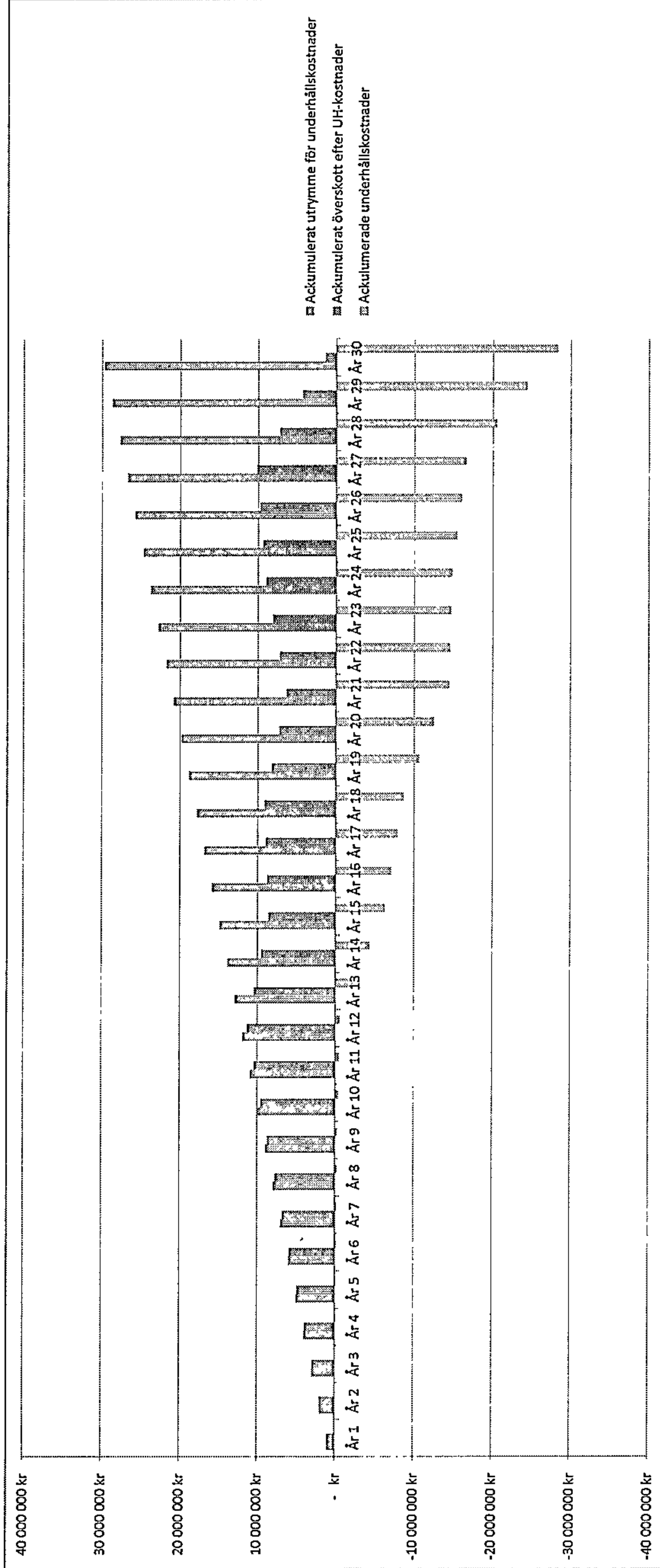
**J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder närmaste 30 år
Slottsberget 3**

Datum 2018-12-13
 Boa: 6.116
 Avsättning UH-fond kr/m²: 87
 Lån: 91 575 000
 Amortering/m²: 75
 Summa Amortering+UH/m²: 162

Arliga UH-kostnader

Ar 1-3	Ar 4-6	Ar 7-9	Ar 10-12	Ar 13-15	Ar 16-18	Ar 19-21	Ar 22-24	Ar 25-27	Ar 28-30
50 000	83 000	121 000	321 000	5 690 000	2 433 000	5 787 000	329 000	1 766 000	11 722 000

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11	Ar 12	Ar 13	Ar 14	Ar 15	Ar 16
Kostnadsräkning																
Utrymme i länestocken (amorterat)	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872
Avsättning till UH-fond	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000
Arligt utrymme för underhållskostnader	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr
Akkumulerat utrymme för underhållskostn:	989 872 kr	1 979 744 kr	2 969 616 kr	3 959 488 kr	4 949 360 kr	5 939 232 kr	6 929 104 kr	7 918 976 kr	8 908 848 kr	9 898 720 kr	10 888 592 kr	11 878 464 kr	12 868 336 kr	13 858 208 kr	14 848 080 kr	15 837 952 kr
Underhållskostnader																
Arliga underhållskostnader	- 16 667 kr	- 16 667 kr	- 16 667 kr	- 16 667 kr	- 16 667 kr	- 27 667 kr	- 40 333 kr	- 40 333 kr	- 40 333 kr	- 40 333 kr	- 107 000 kr	- 107 000 kr	- 107 000 kr	- 1 896 667 kr	- 1 896 667 kr	- 811 000 kr
Arligt överskott/underskott	973 205 kr	973 205 kr	973 205 kr	962 205 kr	962 205 kr	962 205 kr	949 539 kr	949 539 kr	949 539 kr	882 872 kr	882 872 kr	882 872 kr	906 795 kr	906 795 kr	906 795 kr	178 872 kr
Akkumulerade underhållskostnader	-16 667	-33 333	-50 000	-66 667	-103 334	-133 333	-173 333	-213 333	-254 000	-361 000	-468 000	-575 000	-682 000	-789 000	-896 000	-1 003 000
Akkumulerat överskott efter UH-kostnader	973 205 kr	1 946 411 kr	2 919 616 kr	3 881 821 kr	4 844 027 kr	5 806 232 kr	6 768 437 kr	7 730 642 kr	8 692 848 kr	9 655 053 kr	10 617 258 kr	11 579 464 kr	12 541 669 kr	13 503 875 kr	14 466 080 kr	15 428 286 kr



Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Summa
457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	457 872	13 736 160 kr
532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	532 000	15 960 000 kr
989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	989 872 kr	
16 827 824 kr	17 817 696 kr	18 807 568 kr	19 797 440 kr	20 787 312 kr	21 777 184 kr	22 767 056 kr	23 756 928 kr	24 746 800 kr	25 736 672 kr	26 726 544 kr	27 716 416 kr	28 706 288 kr	29 696 160 kr	
-	811 000 kr -	1 929 000 kr -	1 929 000 kr -	1 929 000 kr -	1 929 000 kr -	1 929 000 kr -	1 929 000 kr -	588 667 kr -	588 667 kr -	588 667 kr -	588 667 kr -	588 667 kr -	588 667 kr -	
178 872 kr	178 872 kr -	939 128 kr -	939 128 kr -	939 128 kr -	880 205 kr	880 205 kr	880 205 kr	401 205 kr	401 205 kr	401 205 kr	401 205 kr	2 917 461 kr -	2 917 461 kr -	
-7 887 000	-8 698 000	-10 627 000	-12 556 000	-14 485 000	-14 594 667	-14 704 333	-14 814 000	-15 402 667	-15 991 333	-16 580 000	-20 487 333	-24 394 667	-28 302 000	
8 940 824 kr	9 119 696 kr	8 180 568 kr	7 241 440 kr	6 302 312 kr	7 182 517 kr	8 062 723 kr	8 942 928 kr	9 344 133 kr	9 745 339 kr	10 146 544 kr	7 229 083 kr	4 311 621 kr	1 394 160 kr	

Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avseende Göteborg Järnbrott 203:4 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
 - * Fjärrvärmeabonnemang med Göteborg Energi AB.
 - * Avtal om elnät och elhandel
 - * Avtal med Riksbyggen avseende Brf:s förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
 - * Renhållnings- och återvinningsavtal
 - * VA-abonnemang
 - * Hisservice, jour och larmöverföring
 - * Hissbesiktningssavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning i flerbostadshuset avs. hushållsel.

4. Finansiering av planerat underhåll, Kapitel J.

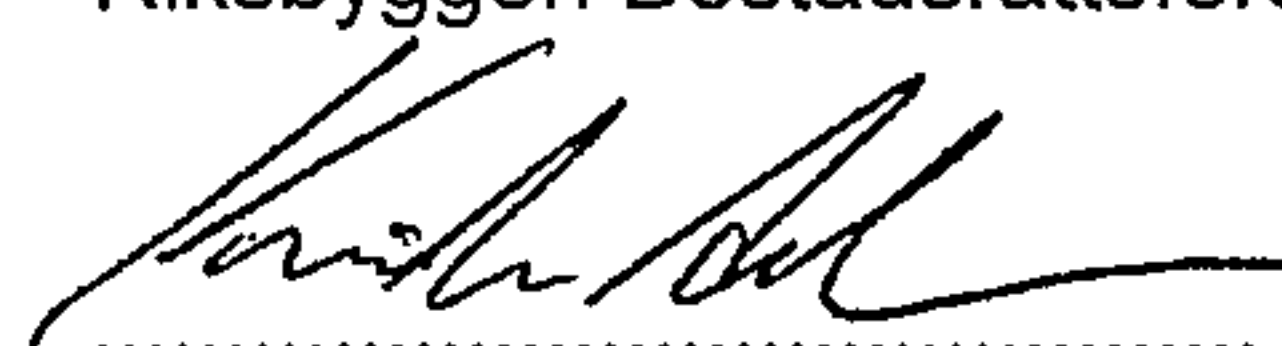
Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för planerat underhåll på 30 års sikt.

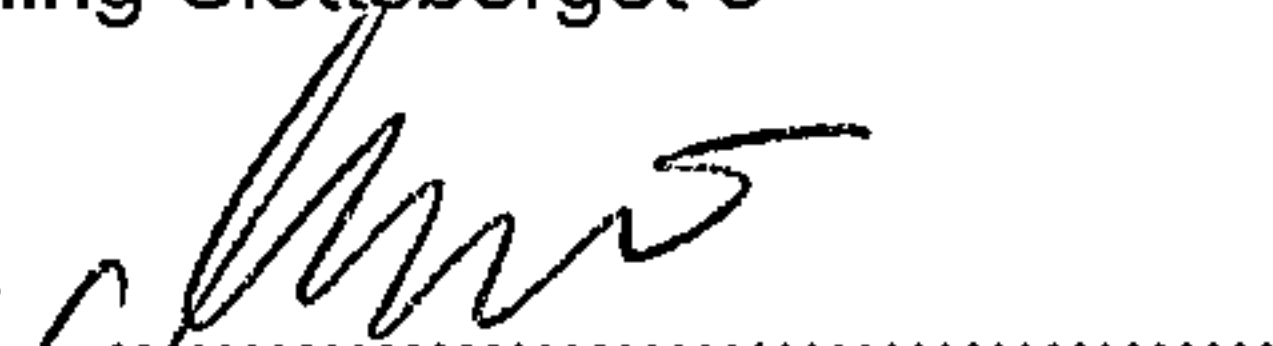
I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt. En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.


Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

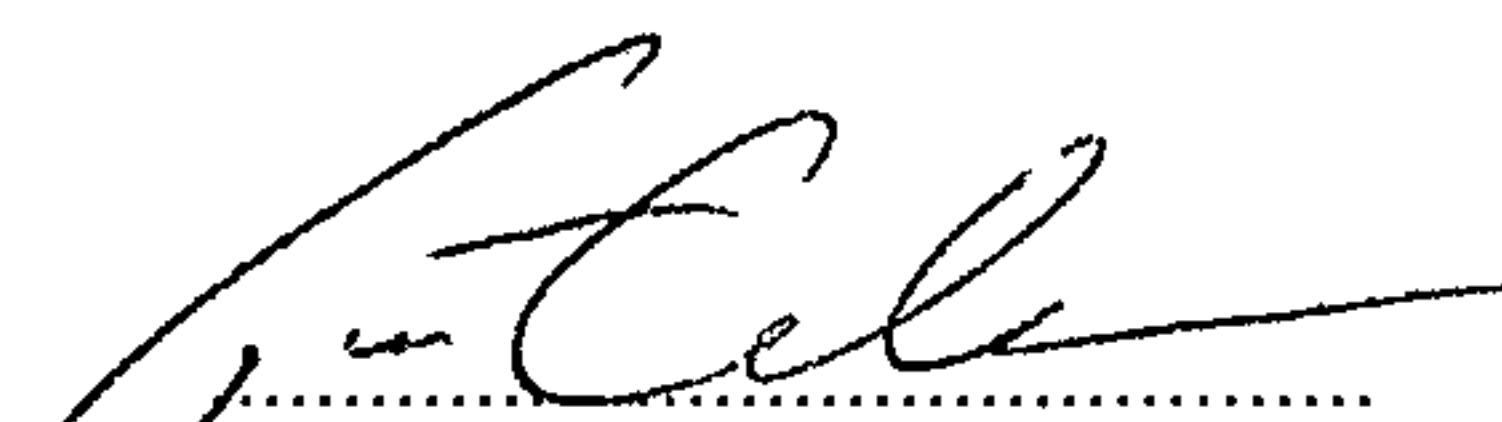
Göteborg 2019-02-25

Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsberget 3


Krister Andersson


Michael Benthin


Marie Dynesius


Thomas Emanuelsson

.....
Namnförtydligande

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsberget 3

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2019-02-25 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.

Med kostnad för föreningens fastighet avses slutlig kostnad.

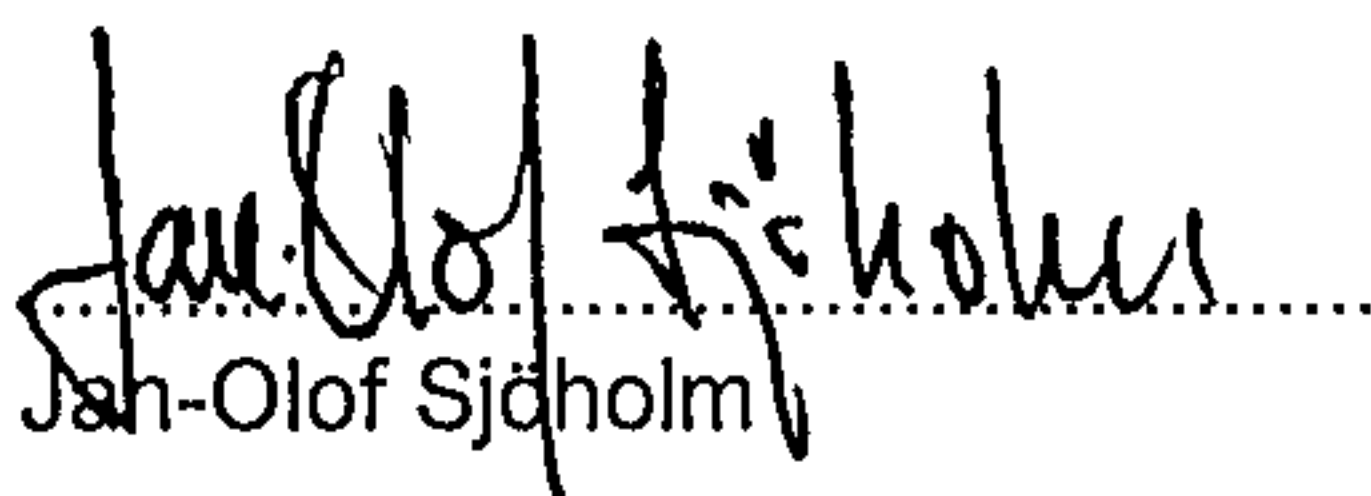
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

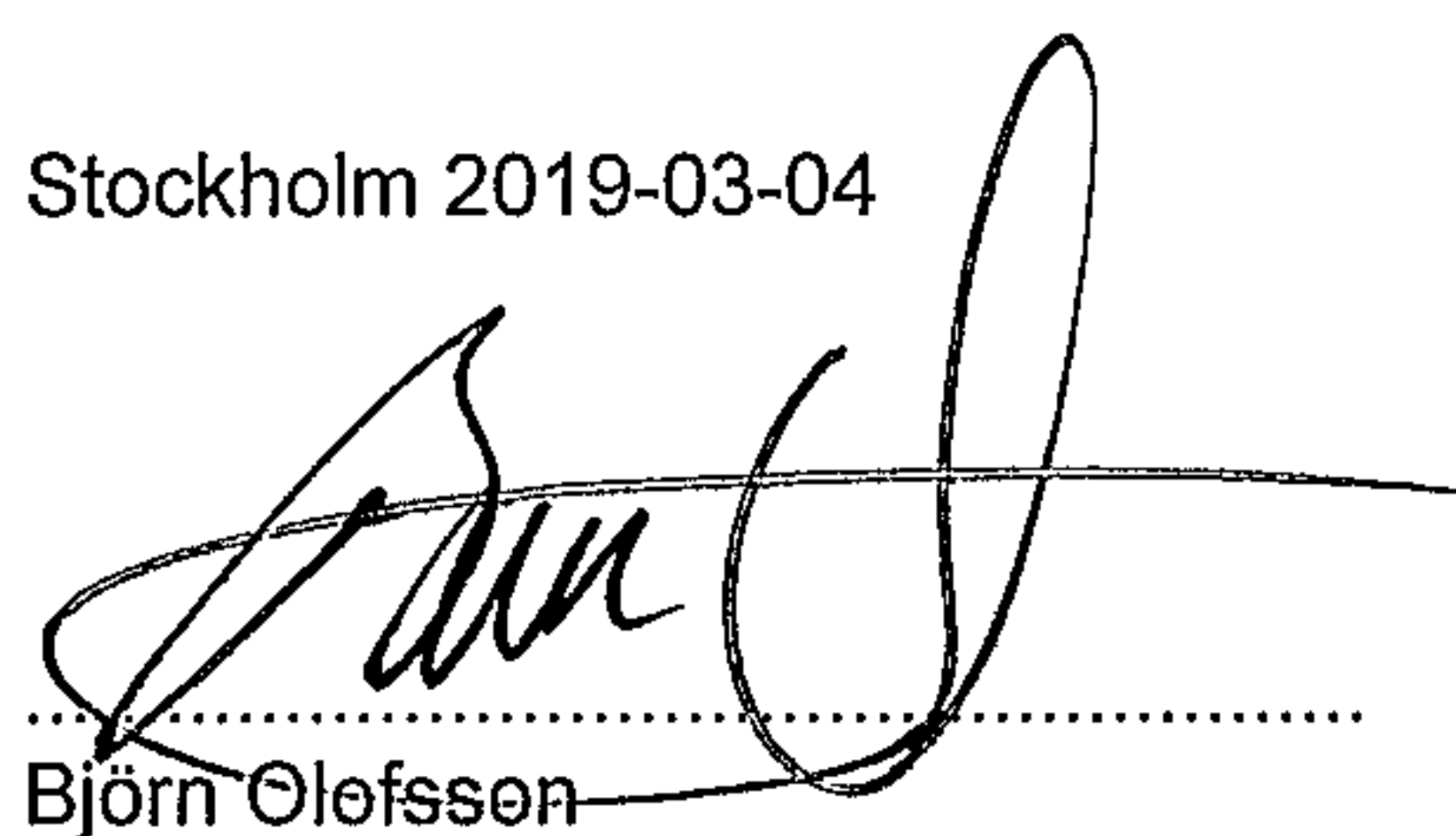
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2019-01-07
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2016-12-21
- Beslut om bygglov, daterat 2016-07-07
- Beslut om marklov, daterat 2018-06-26.
- Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2019-02-25
- Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2019-02-08
- Riksbyggenavtal, undertecknat 2019-02-25
- Beslut om investeringsstöd för solceller, daterat 2018-12-18
- Kreditoffert SBAB daterad 2017-06-01 samt kompletterande mail 2019-01-28.
- Aktuella räntenivåer per 2018-12-10
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2019-01-03
- Beräkning av taxeringsvärde 2019-02-01
- Foton från byggarbetsplats Slottsberget 3 daterade 2019-01-17.

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

Stockholm 2019-03-04


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2019-03-04


Björn Olofsson

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