

# ***EKONOMISK PLAN***

***Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Albertina***

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

*Riksbyggen Bostadsrättsförening Albertina, Göteborg kommun, Västra Götalands län.*

*Organisationsnummer 769622-9330*

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

2016021100650

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2011-04-05 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 med början i maj månad 2016 och avslutas i juli månad 2016.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i december månad 2015.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal upprättat 2015-12-18 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

## B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Göteborg Sannegården 67:1

Adress: Monsungatan 40-52, 417 66 Göteborg

Tomtarea: 2 009 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: 5 684 m<sup>2</sup>

Lokalarea: 124 m<sup>2</sup>

Byggnadernas antal  
och utformning: 2 st huskroppar i 9 våningar (inkl garage).

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

### *Gemensamma anordningar*

Byggnaderna är för värmeleveranser ansluten till Göteborg Energi FV.

Undercentral är belägen i garageplan (plan 1).

Elmätare för mätning av gemensam el-energi.

4 st hissar, 1 st/trapphus.

Anslutning till TV, bredband, telefoni.

### *Gemensamma utrymmen*

1 st sophus för sopsug.

1 st gemensamhetslokal i gårdshus.

1 st övernattningslägenhet

1 st relax med bastu

1 st cykelrum

4 st entréförråd/barnvagnsrum

**Parkering redovisas i avsnitt F**

2016021100651

## **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggning Sannegården GA:10 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av sopsugsanläggning/-terminal med erforderlig utrustning, ledningar för sopsug inklusive ventiler.

I gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:10 ingår för närvarande 184 st fastigheter vilket kan komma att förändras över tid. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheterna.

Anläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

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

Föreningen svarar för 8355/512128 - andelar (1,63 %) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggning Sannegården GA:36 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av parkeringsgarage, infart, gångväg, ytskikt på stödväggen/mur, elrum, förråd, trapphus, hiss, nödsignalsystem, passerkontrollsystem, styrning och elförsörjning av garageporten, kortläsare, portlås, belysning, sprinkleranläggning, ventilation, dagvatten- och dräneringsledningar, nödutgångsledningar.

I gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:36 ingår 10 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i marksamfälligheten Sannegården S:24.

Anläggningarna förvaltas via Eriksbergsdockans garage samfällighetsförening.

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

Föreningen svarar för 7,25/100 - andelar (7,25 %) av driftskostnaderna.

Fastigheten har även del i en marksamfällighet Sannegården S:24. Marksamfälligheten förvaltas genom Eriksbergsdockans garage samfällighet. Marksamfälligheten belastas av Sannegården GA:36

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

<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Typ</b>	<b>Rättighetsbeteckning</b>
Utrymme	Förmån	Officialservitut	1480K-1992F122.8
Utrymme	Förmån	Officialservitut	1480K-2008F291.1
Utrymme	Last	Officialservitut	1480K-2008F291.1
Skyddszon	Förmån	Officialservitut	1480K-2009F46.2
Tillträde	Förmån	Officialservitut	1480K-2009F46.4
Fundament	Last	Officialservitut	1480K-2011F286.1
Starkström	Last	Ledningsrätt	1480K-1993F181.1

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

<b>Grund</b>	Betongplatta pålad till fast botten.
<b>Stomme</b>	Betong.
<b>Yttervägg</b>	Betong sandwichelement.
<b>Yttertak</b>	Takpapp.
<b>Uppvärmningssystem</b>	Fjärrvärme.
<b>Ventilation</b>	FTX-system.
<b>Lägenhetsförråd</b>	1 per lägenhet belägna i källarplan.

**Kortfattad lägenhetsbeskrivning**

<b>Hall/entré</b>	
Golv	Parkett.
<b>Vardagsrum</b>	
Golv	Parkett.
<b>Sovrum</b>	
Golv	Parkett.
<b>Klädkammare/Förråd</b>	
Golv	Parkett.
<b>Kök</b>	
Golv	Parkett.
Utrustning	Skåpinredning, diskmaskin, induktionshäll, fläkt, ugn och micro, kyl/frys alternativt kyl och frys.
<b>Badrum</b>	
Golv	Klinker.
Utrustning	Vägghängd WC-stol, vägghängd tvättställspaket, spegel med belysning, badrumsskåp, duschvägg, arbetsbänk och väggskåp, toalettpappershållare. Tvättmaskin och torktumlare, elhanddukstork alt. vattenburen handdukstork.
<b>WC/Dusch</b>	
Golv	Klinker.
Utrustning	Vägghängd WC-stol, vägghängd tvättställspaket, spegel med belysning, badrumsskåp, duschvägg, toalettpappershållare samt Elhanddukstork.

**Försäkringar**

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

Bygghelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency.

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	55 000 000 kr
Byggnadskostnader, anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt.	238 000 000 kr
<b>SUMMA</b>	<b>293 000 000 kr</b>
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	3 382 500 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av lokal**	362 800 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>296 745 300 kr</b>

\*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Albertina och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att garaget hyrs ut för parkeringsverksamhet (momspliktig verksamhet). Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

\*\*) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Albertina och Riksbyggen, §6, skall Riksbyggen erhålla hälften av detta momslyft. Den ekonomiska planen förutsätter att lokalen hyrs ut till momspliktig verksamhet. Uthyrningen skall avse minst en period på 10 år. Beloppet ovan är bedömt, skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad för bostäder har ännu ej fastställts men beräknas till 154 000 000 kr.  
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler\* har ännu ej fastställts men beräknas till 3 192 000 kr.

\*Taxeringsvärde lokal avser förutom kommersiella lokaler även garage.

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	26 083 000 kr	Pantbrev	0,72	1	50-årig serie
Lån 2	26 083 000 kr	Pantbrev	1,03	3	50-årig serie
Lån 3	26 084 000 kr	Pantbrev	1,54	5	50-årig serie

\*) Räntor för ej terminssäkrade lån ovan är angivna per 2016-01-15

<b>Summa lån</b>	<b>78 250 000 kr</b>
Insatser	214 750 000 kr
<b>Summa</b>	<b>293 000 000 kr</b>
Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage och lokal enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Albertina och Riksbyggen (§6).	3 745 300 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>296 745 300 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 december månad 2015.

### INTÄKTER

#### Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 3 643 400 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 samt hushållsel (bedömda kostnader). 509 500 kr

#### *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 200-900 kr/månad och lgh, avvikelser av de individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Bostadsrättsföreningen debiterar den enskilde bostadsrättshavaren kostnader efter individuell förbrukning.

#### Övriga intäkter

Hysesintäkter lokaler exkl moms. 161 200 kr

Intäkter bilplatser: 31 st garageplatser á 880 kr/månad exkl moms och 4 st MC-platser á 400 kr/månad exkl moms. 346 600 kr

Driftnetto från Eriksbergsdockans Garagesamfällighetsförening avseende intäkter för 29 st garageplatser efter avdrag av driftkostnader hänförliga till garaget. 20 800 kr

**SUMMA INTÄKTER 4 681 500 kr**

### KOSTNADER

#### Kapitalkostnader

Räntor 857 600 kr

Amorteringar 125 800 kr

Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,5 % -enhets höjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan). 391 300 kr



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

2 042 700 kr

2016021100656

Ekonomisk förvaltning  
Fastighetsservice  
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)  
Energiarvode  
Trappstädning  
Utestädning (inkl snöröjning)  
Styrelsearvode  
Revisionsarvode  
Försäkringar  
Uppvärmning (exkl varmvatten hushåll )  
Uppvärmning 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  
Renhållning/sophämtning  
Hisservice  
Serviceavtal  
Förbrukningsmaterial  
Reparationer (löpande underhåll)

<sup>1</sup>Se föregående sida.

**Övriga kostnader**

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt <sup>2</sup> 31 900 kr

**SUMMA KOSTNADER 3 449 300 kr**

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan. 486 000 kr

Överskott exkl avskrivningar. 746 200 kr

**SUMMA KOSTNADER OCH AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND 4 681 500 kr**

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

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

## F. Redovisning av lägenheterna

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

2016021100657

Hus nr Littera	Antal						Beräknad tidpunkt för inflyttning
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	S:a	
1	6	26	13	1	1	47	maj 2016
2	12	9	14	1	6	42	juli 2016
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>89</b>	

Lokaler					
Hus nr Littera	Lokal nr	Area	Lokalens användning	Årshyra	Månads- hyra
1	1	58,5	Butik/Kontor	76 050	6 338
2	2	65,5	Butik/kontor/Restaurang	85 150	7 096
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>124</b>		<b>161 200</b>	

Biluppställning antal platser						
Garage			Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall*	Kall**	Kall***	Under	På	Med tak	Utan tak
29	31	4				

\*) 29 st garageplatser belägna i gemensamt garage, förvalt av Eriksbergsdockans Garage samfällighetsförening. Hyra för garageplats beräknas uppgå till 850 kr/månad inkl moms.

\*\*) 31 st garageplatser belägna i eget garage. Hyra för garageplats beräknas uppgå till 1 100 kr/månad inkl moms.

\*\*\*) 4 st MC-platser belägna i eget garage. Hyra för MC-plats beräknas uppgå till 500 kr/månad inkl moms.

2016021100658

Lägenhetsförteckning  
V Eriksberg Albertina D7, RBA (04841)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data					
	Lgh.Nr	LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsvgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal
4021	1101	2	1	59,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U	1 990 000	37 774	3 148	400	0,010368	0,009267
4022	1102	2	2	71,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U	2 410 000	43 600	3 633	500	0,011967	0,011222
4023	1103	2	3	35,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	Ing B	1 035 000	27 406	2 284	300	0,007522	0,004820
4031	1201	3	6	61,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 050 000	39 261	3 272	500	0,010776	0,009546
4032	1202	3	7	76,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 560 000	46 864	3 905	600	0,012863	0,011921
4033	1203	3	3	35,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	Ing B	1 095 000	27 406	2 284	300	0,007522	0,005099
4041	1301	4	6	61,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 115 000	39 261	3 272	500	0,010776	0,009849
4042	1302	4	7	76,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 655 000	46 864	3 905	600	0,012863	0,012363
4043	1303	4	3	35,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	Ing B	1 160 000	27 406	2 284	300	0,007522	0,005402
4051	1401	5	6	61,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 210 000	39 261	3 272	500	0,010776	0,010291
4052	1402	5	7	76,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 750 000	46 864	3 905	600	0,012863	0,012806
4053	1403	5	3	35,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	Ing B	1 210 000	27 406	2 284	300	0,007522	0,005634
4061	1501	6	6	61,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 285 000	39 261	3 272	500	0,010776	0,010640
4062	1502	6	7	76,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 845 000	46 864	3 905	600	0,012863	0,013248
4063	1503	6	3	35,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	Ing B	1 285 000	27 406	2 284	300	0,007522	0,005984
4071	1601	7	6	61,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 360 000	39 261	3 272	500	0,010776	0,010989
4072	1602	7	7	76,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 940 000	46 864	3 905	600	0,012863	0,013690
4073	1603	7	3	35,5 m <sup>2</sup>	1	RK	B	Ing B	1 365 000	27 406	2 284	300	0,007522	0,006356
4081	1701	8	6	61,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 430 000	39 261	3 272	500	0,010776	0,011316
4082	1702	8	11	68,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 845 000	41 949	3 496	500	0,011514	0,013248
4221	1101	2	4	89,0 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	U	3 495 000	52 551	4 379	700	0,014424	0,016275
4223	1103	2	5	73,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	U	2 430 000	44 140	3 678	500	0,012115	0,011316
4231	1201	3	8	106,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B	4 240 000	62 123	5 177	800	0,017051	0,019744
4232	1202	3	9	39,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 420 000	30 774	2 564	300	0,008447	0,006612
4233	1203	3	10	73,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 510 000	44 968	3 747	500	0,012342	0,011688
4241	1301	4	8	106,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B	4 335 000	62 123	5 177	800	0,017051	0,020186
4242	1302	4	9	39,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 495 000	30 774	2 564	300	0,008447	0,006962
4243	1303	4	10	73,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 560 000	44 968	3 747	500	0,012342	0,011921
4251	1401	5	8	106,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B	4 430 000	62 123	5 177	800	0,017051	0,020629
4252	1402	5	9	39,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 545 000	30 774	2 564	300	0,008447	0,007194
4253	1403	5	10	73,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 625 000	44 968	3 747	500	0,012342	0,012224

2016021100659

Lägenhetsförteckning  
V Eriksberg Albertina D7, RBA (04841)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data				
	LghNr LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC B, WcD	Balkong	Insats	Arsvgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstal	Andelstal Insats
4261	1501	6	8	106,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B	B	4 525 000	62 123	5 177	800	0,017051	0,021071
4262	1502	6	9	39,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 590 000	30 774	2 564	300	0,008447	0,007404
4263	1503	6	10	73,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 685 000	44 968	3 747	500	0,012342	0,012503
4271	1601	7	8	106,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B	4 620 000	62 123	5 177	800	0,017051	0,021513
4272	1602	7	9	39,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 635 000	30 774	2 564	300	0,008447	0,007614
4273	1603	7	10	73,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 745 000	44 968	3 747	500	0,012342	0,012782
4281	1701	8	8	106,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B	4 715 000	62 123	5 177	800	0,017051	0,021956
4282	1702	8	9	39,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 685 000	30 774	2 564	300	0,008447	0,007846
4283	1703	8	10	73,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 810 000	44 968	3 747	500	0,012342	0,013085
4291	1801	9	12	86,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	T	4 225 000	52 668	4 389	600	0,014456	0,019674
4292	1802	9	13	65,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	T	3 190 000	43 633	3 636	500	0,011976	0,014854
4621	1101	2	14	53,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 585 000	36 255	3 021	400	0,009951	0,007381
4622	1102	2	15	67,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 020 000	41 940	3 495	500	0,011511	0,009406
4631	1201	3	20	60,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 890 000	39 005	3 250	500	0,010706	0,008801
4632	1202	3	21	72,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 325 000	44 566	3 714	500	0,012232	0,010826
4633	1203	3	22	41,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 320 000	29 819	2 485	300	0,008184	0,006147
4641	1301	4	20	60,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 950 000	39 005	3 250	500	0,010706	0,009080
4642	1302	4	21	72,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 380 000	44 566	3 714	500	0,012232	0,011083
4643	1303	4	22	41,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 360 000	29 819	2 485	300	0,008184	0,006333
4651	1401	5	20	60,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 025 000	39 005	3 250	500	0,010706	0,009430
4652	1402	5	21	72,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 475 000	44 566	3 714	500	0,012232	0,011525
4653	1403	5	22	41,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 415 000	29 819	2 485	300	0,008184	0,006589
4661	1501	6	20	60,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 120 000	39 005	3 250	500	0,010706	0,009872
4662	1502	6	21	72,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 570 000	44 566	3 714	500	0,012232	0,011967
4663	1503	6	22	41,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 490 000	29 819	2 485	300	0,008184	0,006938
4671	1601	7	20	60,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 215 000	39 005	3 250	500	0,010706	0,010314
4672	1602	7	21	72,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	2 665 000	44 566	3 714	500	0,012232	0,012410
4673	1603	7	22	41,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 570 000	29 819	2 485	300	0,008184	0,007311
4681	1701	8	26	109,0 m <sup>2</sup>	5	RK	B, WcD	B/B	4 640 000	64 311	5 359	800	0,017651	0,021607
4821	1101	2	16	59,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	U	2 290 000	38 276	3 190	400	0,010506	0,010664
4822	1102	2	17	72,5 m <sup>2</sup>	3	RK	B	F	1 895 000	42 621	3 552	500	0,011698	0,008824

2016021100660

Lägenhetsförteckning  
V Eriksberg Albertina D7, RBA (04841)

ObjNr	Grunddata				Lägenhetsbeskrivning				Ekonomisk data					
	LghNr	LMV	Vän.Nr	Lgh.Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Arsavgift	Månadsavg.	Drifkostn./mån	Andelstal
4823	1103	2	18	32,0 m <sup>2</sup>	1	RK	B	B	1 025 000	27 123	2 260	200	0,007444	0,004773
4824	1104	2	28	51,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 585 000	35 725	2 977	400	0,009805	0,007381
4831	1201	3	23	65,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 365 000	39 898	3 325	500	0,010951	0,011013
4832	1202	3	24	78,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 085 000	46 122	3 844	600	0,012659	0,014366
4833	1203	3	25	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 485 000	34 023	2 835	300	0,009338	0,008915
4834	1204	3	19	51,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 635 000	35 725	2 977	400	0,009805	0,007614
4841	1301	4	23	65,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 460 000	39 898	3 325	500	0,010951	0,011455
4842	1302	4	24	78,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 165 000	46 122	3 844	600	0,012659	0,014738
4843	1303	4	25	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 530 000	34 023	2 835	300	0,009338	0,007125
4844	1304	4	19	51,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 680 000	35 725	2 977	400	0,009805	0,007823
4851	1401	5	23	65,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 555 000	39 898	3 325	500	0,010951	0,011898
4852	1402	5	24	78,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 240 000	46 122	3 844	600	0,012659	0,015087
4853	1403	5	25	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 580 000	34 023	2 835	300	0,009338	0,007357
4854	1404	5	19	51,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 750 000	35 725	2 977	400	0,009805	0,008149
4861	1501	6	23	65,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 650 000	39 898	3 325	500	0,010951	0,012340
4862	1502	6	24	78,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 315 000	46 122	3 844	600	0,012659	0,015437
4863	1503	6	25	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 625 000	34 023	2 835	300	0,009338	0,007567
4864	1504	6	19	51,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 815 000	35 725	2 977	400	0,009805	0,008452
4871	1601	7	23	65,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 745 000	39 898	3 325	500	0,010951	0,012782
4872	1602	7	24	78,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 390 000	46 122	3 844	600	0,012659	0,015786
4873	1603	7	25	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 690 000	34 023	2 835	300	0,009338	0,007870
4874	1604	7	19	51,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 890 000	35 725	2 977	400	0,009805	0,008801
4881	1701	8	23	65,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	2 840 000	39 898	3 325	500	0,010951	0,013225
4882	1702	8	24	78,0 m <sup>2</sup>	3	RK	B	B	3 440 000	46 122	3 844	600	0,012659	0,016019
4883	1703	8	25	46,0 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 765 000	34 023	2 835	300	0,009338	0,008219
4884	1704	8	19	51,5 m <sup>2</sup>	2	RK	B	B	1 965 000	35 725	2 977	400	0,009805	0,009150
4891	1801	9	27	134,5 m <sup>2</sup>	4	RK	B, WcD	B/T	7 175 000	77 753	6 479	900	0,021341	0,033411
89 st				5684,0					214 750 000	3 643 391	303 612	42 500	0,999999	1,000000

## Bilaga 1. Ekonomisk prognos

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

Intäkter	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter bostäder	3 643 400	3 716 300	3 790 600	3 866 500	3 943 800	4 022 700	4 441 300
Årslyror lokaler	161 200	162 300	163 500	164 600	165 800	167 000	173 000
Intäkter bilplatser *	346 600	346 600	346 600	346 600	346 600	346 600	346 600
Individuell mätning lgh	509 500	519 700	530 100	540 700	551 500	562 500	621 100
Drifnetto Garagesff.	20 800	19 600	17 900	16 200	14 300	14 600	16 100
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 660 700</b>	<b>4 744 900</b>	<b>4 830 800</b>	<b>4 918 400</b>	<b>5 007 700</b>	<b>5 098 800</b>	<b>5 582 000</b>
<b>Kostnader</b>							
Räntor	857 600	856 200	854 700	853 000	851 200	849 300	836 800
Amorteringar	125 800	136 200	147 400	159 500	172 700	186 900	277 700
Driftkostnader	2 042 700	2 083 600	2 125 200	2 167 700	2 211 100	2 255 300	2 499 000
Fastighetsavgift/-skatt	31 900	32 600	33 200	33 900	34 600	35 200	38 900
Räntekostnadsutrymme**	391 300	390 600	389 900	389 200	388 400	387 500	382 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 449 300</b>	<b>3 499 200</b>	<b>3 550 400</b>	<b>3 603 300</b>	<b>3 658 000</b>	<b>3 714 200</b>	<b>4 025 400</b>
Avsättning till underhållsfond	486 000	486 000	486 000	486 000	486 000	486 000	486 000
Överskott exkl avskrivningar (kassaflöde)	725 400	759 700	794 400	829 100	863 700	898 600	1 070 600
Ack kassaflöde exkl avskrivningar	725 400	1 485 100	2 279 500	3 108 600	3 972 300	4 870 900	10 061 900
<b>Avskrivningar</b>	<b>1 983 300</b>	<b>1 983 300</b>	<b>1 983 300</b>	<b>1 983 300</b>	<b>1 983 300</b>	<b>1 983 300</b>	<b>1 983 300</b>
Resultat inkl avskrivningar	- 1 132 100	- 1 087 400	- 1 041 500	- 994 700	- 946 900	- 897 800	- 635 000
Ack resultat inkl avskrivningar	- 1 132 100	- 2 219 500	- 3 261 000	- 4 255 700	- 5 202 600	- 6 100 400	- 9 633 700
<b>Ackumulerad avsättning till underhållsfond</b>	<b>486 000</b>	<b>972 000</b>	<b>1 458 000</b>	<b>1 944 000</b>	<b>2 430 000</b>	<b>2 916 000</b>	<b>5 346 000</b>
<b>Antaganden</b>							
Utgiftsräntan är 1 för lån 1 har antagits vara 0,72 %. Vid konvertering år 1 - 10 har utgiftsräntan antagits vara 0,72 %.							
Utgiftsräntan är 1 för lån 2 har antagits vara 1,03 %. Vid konvertering år 3, 6 och 9 har utgiftsräntan antagits vara 1,03 %.							
Utgiftsräntan är 1 för lån 3 har antagits vara 1,54 %. Vid konvertering år 5 och 10 har utgiftsräntan antagits vara 1,54 %.							
Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens uppträttande.							
Förändring av dessa kan påverka utfallet av prognosen.							
Avskrivningar beräknas säs 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 1100 kr/månad och för MC-plats 500 kr/månad inkl moms.

\*\*\*) Räntekostnadsutrymme med ca 0,5 %-enlets höjning 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>	<u>År</u>						<u>Antaganden</u>
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	3 643 400	3 716 300	3 790 600	3 866 500	3 943 800	4 022 700	4 441 300
Nettökning %		2,001	1,999	2,002	1,999	2,001	10,406 *)
Årsavgifter realt	3 643 400	3 643 431	3 643 406	3 643 489	3 643 462	3 643 483	3 643 413
%		0,001	0,000	0,002	0,002	0,002	0,000

***Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering***

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	<u>År</u>						<u>Antaganden</u>
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	3 643 400	3 976 300	4 050 100	4 384 700	4 460 900	4 796 500	5 203 600
Nettökning %		9,137	1,856	8,262	1,738	7,523	8,487 *)
Årsavgifter realt	3 643 400	3 898 333	3 892 830	4 131 801	4 121 182	4 344 338	4 268 764
%		6,997	6,846	13,405	13,114	19,239	17,164

***Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering***

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	<u>År</u>						<u>Antaganden</u>
	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt	3 643 400	4 236 500	4 309 800	4 903 100	4 978 100	5 570 700	5 941 500
Nettökning %		16,279	1,730	13,766	1,530	11,904	6,656 *)
Årsavgifter realt	3 643 400	4 153 431	4 142 445	4 620 301	4 598 995	5 045 555	4 874 099
%		13,999	13,697	26,813	26,228	38,485	33,779

\*) År 11 jämfört med år 6

## Inflationsantagande 3% per år

Räntan oförändrad	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	3 643 400	3 732 400	3 823 800	3 917 400	4 013 100	4 111 600	4 641 300
Nettöknings %		2,443	2,449	2,448	2,443	2,454	12,883 *)
Årsavgifter realt	3 643 400	3 623 689	3 604 298	3 584 976	3 565 587	3 546 702	3 453 563
%	-	0,541	1,073	1,604	2,136	2,654	5,210

Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	3 643 400	3 992 400	4 083 300	4 435 600	4 530 200	4 885 400	5 403 600
Nettöknings %		9,579	2,277	8,628	2,133	7,841	10,607 *)
Årsavgifter realt	3 643 400	3 876 117	3 848 902	4 059 202	4 025 024	4 214 189	4 020 786
%		6,387	5,640	11,412	10,474	15,666	10,358

Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering	År						Antaganden
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter nominellt	3 643 400	4 252 600	4 343 000	4 954 000	5 047 400	5 659 600	6 166 300
Nettöknings %		16,721	2,126	14,069	1,885	12,129	8,953 *)
Årsavgifter realt	3 643 400	4 128 738	4 093 694	4 533 612	4 484 550	4 882 021	4 588 306
%		13,321	12,359	24,434	23,087	33,996	25,935

\*) År 11 jämför med år 6



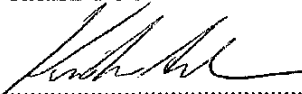
## G. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt på ritning.

2016021100661

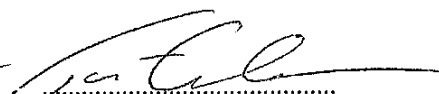
Göteborg 2016-01-25

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING ALBERTINA.



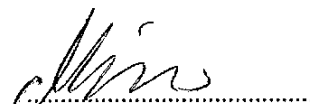
Namnförtydligande

Krister Andersson



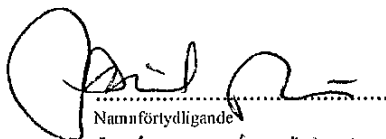
Namnförtydligande

Tomas Emanuelsson



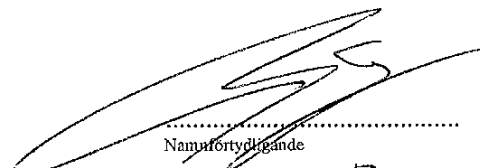
Namnförtydligande

Michael Bentkin



Namnförtydligande

Mikael Ahlén



Namnförtydligande

TOKSJÖM RIGE HAR

## H.

## INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Albertina.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2016-01-25 får härmed avge följande intyg.

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

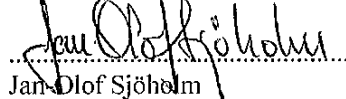
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

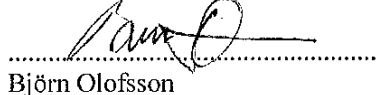
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2016-01-18
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2015-01-05
- Riksbyggenavtal, upprättat 2015-12-18
- Köpekontrakt, fastighet upprättat 2016-01-14
- Hyresavtal garage, upprättat 2015-12-18
- Hyresgaranti garage, upprättat 2015-12-18
- Hyresgaranti lokal, upprättat 2015-12-18
- Kreditoffert, daterad 2014-10-02
- Aktuella räntenivåer från Bank, per 2016-01-15
- Driftkostnadsberäkning, daterad 2015-12-17
- Underhållsplan, daterad 2015-12-11
- Avskrivningsplan 120 år, utskriftsdatum 2016-01-21
- Beräkning av taxeringsvärde, utskriftsdatum 2016-01-14

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

Stockholm 2016-02-10

  
Jan Olof Sjöholm

Stockholm 2016-02-10

  
Björn Olofsson

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