

EKONOMISK PLAN

***Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Salteriet***

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Riksbyggen Bostadsrättsförening Salteriet

Organisationsnummer 769630-4141

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. Nyckeltal
- H. Övriga upplysningar

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

Bilaga 2 Känslighetsanalys

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 2015-08-13 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 september månad 2018 och avslutas i november månad 2018.

Bygglov har lämnats av Göteborgs kommun 2016-01-20.

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

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 75%.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Göteborg Sannegården 70:4
fastigheten har 3-D utrymmen som urholkar fastigheten Göteborg
Sannegården 734:4

Adress: Monsungatan 81-87, 104-106
417 66 Göteborg

Tomtarea: 1857 * m²

** Fastighetsgränser ej utmärkta ännu pga pågående markarbeten. Föreningen anmäler till Lantmäterimyndigheten när det är lämpligt att detta kan utföras (när markarbeten är avslutade).*

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning (Göteborg Sannegården GA:10) har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av sopsugterminal med erforderlig utrustning samt ledningar för sopsug inkl ventiler.

I gemensamhetsanläggningen Göteborg Sannegården GA:10 ingår ca 180 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

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

Föreningen beräknas svara för 5200/512128 delar (ca 1,0 %) av driftskostnaderna.

Servitut m.m.

Ändamål	Rättsförhållande	Typ	Rättighetsbeteckning
Påseglingsskydd	Förmån	Avtalsservitut	Avses skrivas in i fastigheten.

Byggnadernas antal och utformning:

Två flerbostadshus i sju våningar med källare.

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 i hus 1.

Föreningen har ett abonnemang med undermätare till respektive lägenhet.

Hissar 2 st.

Trapphus 2 st.

Anslutning till TV, bredband, telefoni.

Gemensamma utrymmen

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattningslägenhet

2 st cykelrum

2 st rullstolsfrd/barnvagnsrum

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Pålgrundläggning på berg
Stomme	Betong
Yttervägg	Utfackningsvägg med bärande stålpelare
Yttertak	Takpapp
Balkong	Betong
Fönster	Aluminium och träpartier
Entreport	Stål
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr
Uppvärmnings-system	Vattenburen radiatorvärme via fjärrvärme
Ventilation	FTX-system
Lägenhetsförråd	Ett per lägenhet belägna i källare

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Hall

Golv Parkett

Vägg Målat

Tak Målat

Vardagsrum

Golv Parkett

Vägg Målat

Tak Målat

Sovrum

Golv Parkett

Vägg Målat

Tak Målat

Klädkammare

Golv Parkett

Vägg Målat

Tak Målat

Kök

Golv Parkett

Utrustning Skåp o köksluckor, bänkskiva, infälld ho, spishäll, helintegrerad kyl, frys, diskmaskin, köksfläkt, inbyggd mikro, ugn i väggskåp, infällda downlights i tak ovan köksskåp och infällda LED-stripe under köksskåp, ev köksö

Vägg Målat/tapetserat

Tak Målat

Badrum/WC

Golv Klinker

Utrustning Badrumsmöbel med infälld spegel i vägg, infälld spegel vid duschvägg (i badrum), krokar för handdukar, vägghängd WC-stol, toalettpappershållare, duschvägg i glas, krokar för badlakan/badrock, tvättmaskin och torktumlare, el-buren golvvärme och handdukstork, downlights i tak, skylight-belysning i tak i badrum.

Vägg Kakel

Tak Målat

Försäkringar

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Folksam.

Byggsfelsskyddsförsäkring lämnas av Lloyd's Underwriters Agency.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet.	80 000 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	248 000 000 kr
SUMMA	328 000 000 kr
Mervärdesskatt avseende uppförande av garage*	3 541 500 kr
SUMMA SLUTLIG KOSTNAD	331 541 500 kr

**) Beräknat retroaktivt momslyft enligt ML 9 kap 8 §. Enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Salteriet 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	118 000 000 kr
Taxeringsvärdet inklusive byggnad för lokaler (garage) har ännu ej fastställts men beräknas till	2 722 000 kr

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amort plan
Lån 1	20 991 000 kr	Pantbrev	0,73	1	rak amortering *
Lån 2	20 992 000 kr	Pantbrev	1,25	3	rak amortering *
Lån 3	20 992 000 kr	Pantbrev	1,76	5	rak amortering *

*) Amortering 1 % per år av lånat belopp med avdrag för avsättning till underhållsfond.

Räntor för lån ovan är angivna per 2018-01-31.

Summa lån **62 975 000 kr**

Insatser **265 025 000 kr**

Summa **328 000 000 kr**

Beräknad avdragsrätt för mervärdesskatt avseende garage enligt avsnitt C ovan som tillfaller Riksbyggen enligt tecknat Rb-avtal mellan Brf Salteriet och Riksbyggen (§6). **3 541 500 kr**

Summa finansiering **331 541 500 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 februari månad 2018.

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder	2 836 800 kr
----------------------	--------------

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

Årsavgifter Förbrukning Bostäder

Individuellt uppmätt förbrukning ¹ per lgh av kall- och varmvatten samt hushållsel (bedömda kostnader).	397 600 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 - 800 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 (47 st garageplatser á 880 kr/månad (exkl moms)	496 300 kr
---	------------

SUMMA INTÄKTER

3 730 700 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader

Räntor	784 100 kr
Amorteringar	219 800 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån (motsvarar c:a 0,55 % -enhetshöjning av räntan i den preliminära finansieringsplanen ovan).	346 000 kr

Driftkostnader inkl individuell mätning samt moms i förekommande fall

1 907 500 kr

Ekonomisk förvaltning	115 800 kr
Fastighetsservice	106 000 kr
Fastighetsteknik (teknisk förvaltning)	157 000 kr
Trappstädning	110 000 kr
Utestädning (inkl snöröjning)	111 000 kr
Styrelsearvode	111 000 kr
Revisionsarvode	20 000 kr
Försäkringar	35 000 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	224 000 kr
Elförbrukning inkl Hushållsel ¹	357 600 kr
Vattenförbrukning inkl hushåll ¹	213 000 kr
TV/Data/Tele (Grundutbud)	200 000 kr
Renhållning/sophämtning (sopsug Sannegården GA:10)	76 000 kr
Hisservice inkl besiktning	8 600 kr
Övriga serviceavtal	27 500 kr
Förbrukningsmaterial	10 000 kr
Reparationer (löpande underhåll)	10 000 kr
Övriga utgifter	25 000 kr

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt ²	27 200 kr
SUMMA KOSTNADER	3 284 600 kr
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan.	410 000 kr
SUMMA KASSAFLÖDE	36 100 kr

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

RESULTATPROGNOS

Summa Intäkter		3 730 700 kr
Summa Kostnader	-	3 284 600 kr
Återföring Amorteringar		219 800 kr
Avskrivningar	-	2 066 667 kr
SUMMA RESULTAT	-	1 400 767 kr

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

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning enligt bifogad tabell.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Area m					
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
47 *					

* varav 4 st med laddstolpe.

Hyra för garageplats är 1100 kr/månad inkl moms.

Hyra för garageplats med laddstolpe är 1100 kr/månad inkl moms samt kostnad för förbrukning el vilken debiteras efter förbrukning.

Lägenhetsförteckning

Salteriet, RBA (04842)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data						
ObjNr	▲	LghNr LMV	Vän.Nr	Vän.Nr M	Lgh. Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskosln./mån	Andelstal	Andelstal Insats
0001		1001	1		1	55,0 m²	2	RK	B	U	3 495 000	36 889	3 074	400	0,013004	0,013187
0002		1002	1		2	76,5 m²	2	RK	B	U	4 295 000	45 027	3 752	600	0,015872	0,016206
0003		1003	1		3	61,5 m²	2	RK	B	U	3 195 000	39 321	3 277	500	0,013861	0,012056
0004		1101	2		4	81,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 295 000	50 096	4 175	600	0,017659	0,016206
0005		1102	2		5	68,5 m²	2	RK	B	B	3 795 000	42 014	3 501	500	0,014810	0,014319
0006		1103	2		6	85,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 795 000	52 583	4 382	600	0,018536	0,018093
0007		1104	2		7	64,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 395 000	43 156	3 596	500	0,015213	0,012810
0008		1201	3		4	81,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 395 000	50 096	4 175	600	0,017659	0,016583
0009		1202	3		8	89,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	5 695 000	53 066	4 422	700	0,018706	0,021488
0010		1203	3		9	99,5 m²	4	RK	B, WcD	Ing B/B	6 595 000	64 876	5 406	800	0,022869	0,024884
0011		1204	3		7	64,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 595 000	43 156	3 596	500	0,015213	0,013565
0012		1301	4		4	81,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 495 000	50 096	4 175	600	0,017659	0,016961
0013		1302	4		8	89,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	5 795 000	53 066	4 422	700	0,018706	0,021866
0014		1303	4		9	99,5 m²	4	RK	B, WcD	Ing B/B	6 695 000	64 876	5 406	800	0,022869	0,025262
0015		1304	4		7	64,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 695 000	43 156	3 596	500	0,015213	0,013942
0016		1401	5		4	81,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 595 000	50 096	4 175	600	0,017659	0,017338
0017		1402	5		8	89,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	5 995 000	53 066	4 422	700	0,018706	0,022620
0018		1403	5		9	99,5 m²	4	RK	B, WcD	Ing B/B	6 995 000	64 876	5 406	800	0,022869	0,026394
0019		1404	5		7	64,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 795 000	43 156	3 596	500	0,015213	0,014319
0020		1501	6		4	81,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 695 000	50 096	4 175	600	0,017659	0,017715
0021		1502	6		8	89,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	6 295 000	53 066	4 422	700	0,018706	0,023753
0022		1503	6		9	99,5 m²	4	RK	B, WcD	Ing B/B	7 595 000	64 876	5 406	800	0,022869	0,028658
0023		1504	6		7	64,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 895 000	43 156	3 596	500	0,015213	0,014697
0024		1601	7		4	81,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 895 000	50 096	4 175	600	0,017659	0,018470
0025		1602	7		8	89,5 m²	3	RK	B	Ing B/B	6 895 000	53 066	4 422	700	0,018706	0,026016
0026		1603	7		9	99,5 m²	4	RK	B, WcD	Ing B/B	8 525 000	64 876	5 406	800	0,022869	0,032167
0027		1604	7		7	64,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	4 095 000	43 156	3 596	500	0,015213	0,015451
0028		1101	2		10	50,5 m²	2	RK	B	Ing B/U	3 095 000	38 160	3 180	400	0,013452	0,011678
0029		1102	2		11	82,0 m²	3	RK	B	U	4 395 000	48 594	4 050	600	0,017130	0,016583
0030		1103	2		12	81,5 m²	3	RK	B	Ing B/U	4 095 000	50 548	4 212	600	0,017819	0,015451
0031		1104	2		13	65,0 m²	2	RK	B	Ing B/U	3 495 000	42 700	3 558	500	0,015052	0,013187
0032		1201	3		14	53,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 295 000	40 231	3 353	400	0,014182	0,012433

Lägenhetsförteckning
Salteriet, RBA (04842)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning					Ekonomisk data					
ObjNr	LghNr LMV	Vän.Nr	Vän.Nr N	Lgh.Type	Area	Antal.Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Driftskostn./mån	Andelstat	Andelstat Insatt
0033	1202	3		15	42,5 m²	2	RK	B	Ing B	2 395 000	32 357	2 696	300	0,011406	0,009037
0034	1203	3		16	64,0 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 395 000	42 158	3 513	500	0,014861	0,012810
0035	1204	3		17	85,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 395 000	51 567	4 297	600	0,018178	0,016583
0036	1205	3		18	78,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 095 000	48 977	4 081	600	0,017265	0,015451
0037	1301	4		14	53,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 395 000	40 231	3 353	400	0,014182	0,012810
0038	1302	4		15	42,5 m²	2	RK	B	Ing B	2 495 000	32 357	2 696	300	0,011406	0,009414
0039	1303	4		16	64,0 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 495 000	42 158	3 513	500	0,014861	0,013187
0040	1304	4		17	85,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 495 000	51 567	4 297	600	0,018178	0,016961
0041	1305	4		18	78,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 195 000	48 977	4 081	600	0,017265	0,015829
0042	1401	5		14	53,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 495 000	40 231	3 353	400	0,014182	0,013187
0043	1402	5		15	42,5 m²	2	RK	B	Ing B	2 595 000	32 357	2 696	300	0,011406	0,009791
0044	1403	5		16	64,0 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 595 000	42 158	3 513	500	0,014861	0,013565
0045	1404	5		17	85,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 595 000	51 567	4 297	600	0,018178	0,017338
0046	1405	5		18	78,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 295 000	48 977	4 081	600	0,017265	0,016206
0047	1501	6		14	53,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 595 000	40 231	3 353	400	0,014182	0,013565
0048	1502	6		15	42,5 m²	2	RK	B	Ing B	2 695 000	32 357	2 696	300	0,011406	0,010169
0049	1503	6		16	64,0 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 695 000	42 158	3 513	500	0,014861	0,013942
0050	1504	6		17	85,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 695 000	51 567	4 297	600	0,018178	0,017715
0051	1505	6		18	78,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 395 000	48 977	4 081	600	0,017265	0,016583
0052	1601	7		14	53,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 695 000	40 231	3 353	400	0,014182	0,013942
0053	1602	7		15	42,5 m²	2	RK	B	Ing B	2 795 000	32 357	2 696	300	0,011406	0,010546
0054	1603	7		16	64,0 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 795 000	42 158	3 513	500	0,014861	0,014319
0055	1604	7		17	85,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 795 000	51 567	4 297	600	0,018178	0,018093
0056	1605	7		18	78,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 495 000	48 977	4 081	600	0,017265	0,016961
0057	1701	8		14	53,5 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 895 000	40 231	3 353	400	0,014182	0,014697
0058	1702	8		15	42,5 m²	2	RK	B	Ing B	2 995 000	32 357	2 696	300	0,011406	0,011301
0059	1703	8		16	64,0 m²	2	RK	B	Ing B/B	3 995 000	42 158	3 513	500	0,014861	0,015074
0060	1704	8		17	85,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 995 000	51 567	4 297	600	0,018178	0,018847
0061	1705	8		18	78,0 m²	3	RK	B	Ing B/B	4 695 000	48 977	4 081	600	0,017265	0,017715
61 st					4385,0					265 025 000	2 836 798	236 392	33 200	0,999999	1,000000

G. Nyckeltal

BOA: 4 384,5 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/m²

Insatser och ev. Upplåtelseavgifter *	60 446
Brf:s investeringslån *	14 363
Anskaffningsvärde *	4 385
Årsavgift, bostäder *	647
Årsavgift, lokaler **	0
Hysesintäkter Bostadslägenheter *	0
Hysesintäkter Lokaler **	0
Årsavgift Förbrukning. Bostadslägenheter. *	91
Årsavgift Förbrukning. Lokaler **	0
Driftskostnader (inkl ovan bedömd individuell förbrukning) ***	435
Kassaflöde ***	8
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	144
Avskrivning ***	471

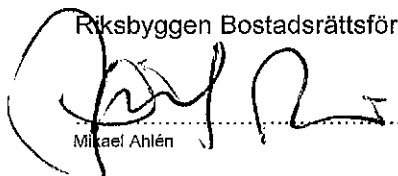
H. Övriga upplysningar

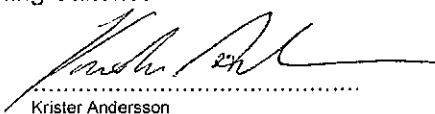
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda digitalt enligt SS 21054:2009.
2. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:
 - * Köpekontrakt fastighet avssende Göteborg Sannegården 70:4 från Riksbyggen ekonomisk förening.
 - * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen 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
 - * Hissbesiktningsavtal
 - * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring.
 - * Avtal avseende TV, data och tele.
 - * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning i flerbostadshuset avs. hushållsel.

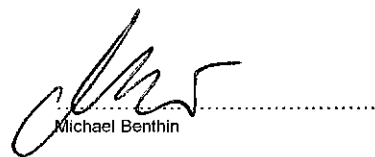
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan

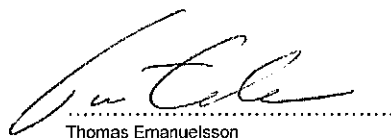
Göteborg 2018-05-03

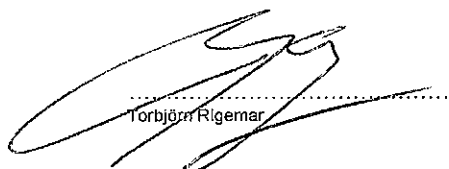
Riksbyggen Bostadsrättsförening Salteriet


Mikael Ahlén


Krister Andersson


Michael Benthin


Thomas Emanuelsson


Torbjörn Rigmér

Bilaga 1 Ekonomisk prognos

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

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Intäkter									
Årsavgifter bostäder	2 836 800	2 893 500	2 951 400	3 010 400	3 070 600	3 132 000	3 458 000	3 817 900	Ökning 2% per år
Årsavgifter förbrukning bostäder	397 600	405 600	413 700	421 900	430 400	439 000	484 700	535 100	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	496 300	496 300	496 300	496 300	496 300	496 300	496 300	496 300	
Summa intäkter	3 730 700	3 795 400	3 861 400	3 928 600	3 997 300	4 067 300	4 439 000	4 849 300	
Kostnader									
Räntekostnader	784 100	781 300	778 600	775 800	773 100	770 400	756 700	743 000	
Amorteringar	219 800	219 800	219 800	219 800	219 800	219 800	219 800	219 800	
Räntekostnadsutrymme ¹	346 000	344 800	343 600	342 400	341 200	340 000	333 900	327 900	
Driftkostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 907 500	1 945 700	1 984 600	2 024 300	2 064 700	2 106 000	2 325 200	2 567 200	Ökning 2 % / år
Fastighetsavgift/-skatt	27 200	27 800	28 300	28 900	29 500	30 100	33 200	146 400	Ökning 2 % / år
Summa kostnader	3 284 600	3 319 400	3 354 900	3 391 200	3 428 300	3 466 300	3 668 800	4 004 300	
Avsättning till underhållsfond	410 000	410 000	410 000	410 000	410 000	410 000	410 000	410 000	Enligt underhållsplan
Summa kassaflöde	36 100	66 000	96 500	127 400	159 000	191 000	360 200	435 000	
Ack kassaflöde	36 100	102 100	198 600	326 000	485 000	676 000	1 036 200	1 471 200	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	11	16	Anmärkning
Summa intäkter	3 730 700	3 795 400	3 861 400	3 928 600	3 997 300	4 067 300	4 439 000	4 849 300	
Summa kostnader	- 3 284 600	- 3 319 400	- 3 354 900	- 3 391 200	- 3 428 300	- 3 466 300	- 3 668 800	- 4 004 300	
Aterföring amortering	219 800	219 800	219 800	219 800	219 800	219 800	219 800	219 800	
Avskrivning ²	- 2 066 667	- 2 066 667	- 2 066 667	- 2 066 667	- 2 066 667	- 2 066 667	- 2 066 667	- 2 066 667	
Årets resultat	- 1 400 767	- 1 370 867	- 1 340 367	- 1 309 467	- 1 277 867	- 1 245 867	- 1 076 667	- 1 001 867	

Amortering + avsättning till underhållsfond

629 768 629 768 629 768 629 768 629 768 629 768 629 768

Prognosförutsättningar

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 0,73 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 1,25 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 1,76 %.

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

¹⁾ Räntekostnadsutrymme med ca 0,55 %-enhetshöjning av låneräntan.

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

INTYG

avseende Riksbyggen Bostadsrättsförening Salteriet

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 3 maj 2018 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.

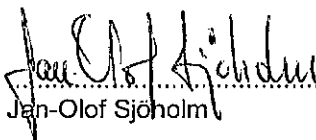
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

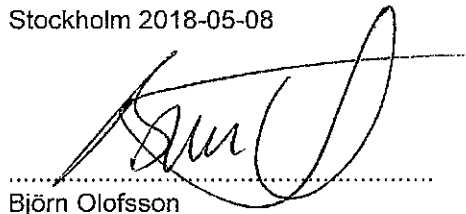
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2018-03-15
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2017-03-22
- ☒ Beslut om bygglov, daterat 2016-01-25
- ☒ Köpekontrakt, fastighet undertecknat 2018-05-03
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret, aktualitetsdatum 2018-01-30
- ☒ Riksbyggenavtal, dat 2018-05-03
- ☒ Hyresavtal garage, undertecknat 2018-05-03
- ☒ Hyresgaranti garage, undertecknat 2018-05-03
- ☒ Kreditoffert 2016-05-10
- ☒ Aktuella räntenivåer per 2018-01-31.
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2018-02-06
- ☒ Underhållsplan, daterad 2018-02-06
- ☒ Avskrivningsplan 120 år 2018-03-27
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2018-03-15
- ☒ Foton från byggarbetsplats Brf Salteriet daterade 2018-02-22.

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

Stockholm 2018-05-08


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2018-05-08


Björn Olofsson

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